ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ
ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

28 Ιουλίου 2017 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | Αρ. Φύλλου **2643**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφασης 2031/48/11-7-2017

Κανονισμός σχέσεων των συνιδιοκτητών των Οικισμών του καταργηθέντος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και ήδη Οργανισμού Απασχολήσεως Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ)».

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΕΩΣ ΕΡΓΑΤΙΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ (ΟΑΕΔ)

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις:

1) Των άρθρων 25-35 και ιδιαίτερα της παραγράφου 1 του άρθρου 35 του ν. 4144/2013 (Α΄88).

2) Του α.ν. 163/1967, όπως τροποποιήθηκε και αντικαταστάθηκε υπό των ν.δ. 946/1971 και 145/1973.

3) Του ν. 3741 /1929 «περί της κατ΄όροφο ιδιοκτησίας», όπως τροποποιήθηκε δυνάμει του ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

4) Του ν.δ. 690/7-8 Μαΐου 1948 (Α΄133).

5) Του ν. 1337/4.3.1983 (Α΄33), αρθρ. 8 και 28.

6) Του ν. 4430/31.10.2016 (ΦΕΚ Α΄ 205), αρθ. 54.

7) Του ν. 4039/2012 (Α΄15) αρθ. 8.

8) Της απόφασης με αριθμό 2206/46/24.09.2013 του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Α.Ε.Δ.

9) Το γεγονός ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Ο.Α.Ε.Δ.

Καταρτίζει:

Κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών των Οικισμών του καταργηθέντος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και ήδη Οργανισμού Απασχολήσεως Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ).

Ο ως άνω Κανονισμός περιλαμβάνει Γενικό Κανονισμό, ο οποίος ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών αναφορικά με τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους του όλου οικισμού, και ιδιαίτερο Κανονισμό, ο οποίος ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών των αυτοτελών κτιρίων και των κτιρίων που ευρίσκονται σε ένα οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) κάθε οικισμού.

Ο μεν Γενικός Κανονισμός είναι δυνατόν να αντικαθίσταται, τροποποιείται ή συμπληρώνεται μονομερώς από τον ΟΑΕΔ, χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των παραχωρηθεισών κατοικιών και μετά την έκδοση των οριστικών τίτλων των κατοικιών του οικισμού, ο δε ιδιαίτερος Κανονισμός είναι δυνατόν να αντικαθίσταται, τροποποιείται ή συμπληρώνεται με απόφαση του 100% της συνιδιοκτησίας εκάστου Ο.Τ.

Άρθρο 1
Προοίμιο - Ορισμοί

Όλοι οι αποκτώντες κυριότητα, εμπράγματα εν γένει δικαιώματα, αλλά και οι απλοί μισθωτές ή χρήστες ιδιοκτησιών που συμπεριλαμβάνονται στον οικισμό, θα πρέπει να είναι σε πλήρη γνώση του γεγονότος ότι η ιδιοκτησία τους αποτελεί ένα τμήμα ενός οικιστικού συνόλου με κοινόκτητους, κοινόχρηστους, ιδιόκτητους και ιδιόχρηστους χώρους.

Σκοπός των διατάξεων που ακολουθούν είναι η εύρυθμη λειτουργία κάθε οικισμού, η διατήρηση της κατασκευαστικής του αισθητικής, καθώς και της φυσιογνωμίας του ως συγκροτήματος κοινωνικών κατοικιών, ήτοι κατοικιών που κατασκευάστηκαν και παραχωρήθηκαν από οργανισμούς κοινωνικής πολιτικής, όπως ο τ. ΟΕΚ και ο ΟΑΕΔ, με σκοπό τη στεγαστική προστασία του εργατικού δυναμικού της χώρας και των οικογενειών αυτού.

Ενόψει των ανωτέρω, ο ΟΑΕΔ δύναται να ιδρύει φορέα διαχείρισης ανά οικισμό ή ανά ομάδα οικισμών με σκοπό την επίλυση προβλημάτων και την αξιοποίηση της τυχόν υπάρχουσας περιουσίας αυτών.

Ορισμοί
Οικισμός

Περιλαμβάνει το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων του οικισμού. Εξ αυτών, οι κατοικίες θα παραχωρηθούν στους δικαιούχους, τα δε καταστήματα και οι αίθουσες συγκέντρωσης (κοινωνικών εκδηλώσεων) και οι χώροι κοινών εγκαταστάσεων θα παραμείνουν στην κυριότητα του Οργανισμού.

Οικόπεδα:

Είναι τα αδόμητα οικοπεδικά τμήματα, των οποίων η κυριότητα παραμένει στον ΟΑΕΔ.

Κτίριο:

Είναι το ανεξάρτητο λειτουργικά και χωροταξικά (εφαπτόμενο με άλλα ή μη) λειτουργικά, οικοδόμημα κατοικιών ή άλλων διαιρετών χώρων με είσοδο, κλιμακοστάσιο, αποθήκες κ.λπ. Σε κάθε κτίριο συνιστάται οριζόντια ιδιοκτησία του ν. 3741/1929, όπως ισχύει.

Οικοπεδούχος:

Είναι ο Ο.Α.Ε.Δ. ως καθολικός διάδοχος του τ. Ο.Ε.Κ., δυνάμει του ν. 4144/2013.

Ένοικος:

Είναι ο με οποιονδήποτε τρόπο χρήστης ιδιοκτησίας (ιδιοκτήτης, μισθωτής, κλπ).

Διαχειριστής κτιρίου:

Είναι ο συνιδιοκτήτης σε οριζόντια ιδιοκτησία κτιρίου, ο οποίος εκλεγόμενος ως διαχειριστής από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών του ως άνω κτιρίου, εξουσιοδοτείται ρητά με τον παρόντα Κανονισμό να εκπροσωπεί όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου στην Επιτροπή Διαχειριστών του οικοδομικού τετραγώνου.

Επιτροπή διαχειριστών Οικοδομικού Τετραγώνου

Απαρτίζεται από το σύνολο όλων των διαχειριστών κτιρίων του Ο.Τ. Αυτή συνέρχεται και συνεδριάζει σε συμβούλιο κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14.

Γενική Συνέλευση κτιρίου:

Είναι η συνέλευση των συνιδιοκτητών του κτιρίου την οποία απαρτίζουν όλοι οι συνιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου.

Γενική Συνέλευση Οικοδομικού Τετραγώνου:

Είναι η συνέλευση συνιδιοκτητών των επί μέρους κτιρίων του οικοδομικού τετραγώνου.

Άρθρο 2
Γενικά - Ισχύς Κανονισμού και προσχώρηση σ’ αυτόν

2.1. Ο Κανονισμός αυτός, που θα μεταγραφεί νόμιμα, είναι δεσμευτικός τόσο για τον οικοπεδούχο (ΟΑΕΔ), όσο και για όλους τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση διάθεσης, μίσθωσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά τα οριζόμενα στην σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοδομικών τετραγώνων, δεν είναι έγκυρη αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους όρους, περιορισμούς και υποχρεώσεις του Κανονισμού αυτού και ότι αυτός στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, μίσθωση ή γενικά διάθεση, αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του. Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε πράξης που θα συνταχθεί, με την οποία γίνεται σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση εμπραγμάτου ή ενοχικού δικαιώματος σε αυτοτελές οικόπεδο ή αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία από αυτές που περιγράφονται στις αντίστοιχες συστάσεις οριζοντίου ιδιοκτησίας.

2.2. Όλοι οι αναφερόμενοι στον παρόντα Κανονισμό περιορισμοί της κυριότητας έχουν σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3741/1929 χαρακτήρα πραγματικής δουλείας, κάθε δε παράβασή τους, μπορεί να αποκρουσθεί από τον διαχειριστή και κάθε συνιδιοκτήτη ακόμη και με αίτηση για ασφαλιστικά μέτρα.

2.3. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των ιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιουδήποτε προσώπου που αναφέρεται στην ερμηνεία, στην εφαρμογή και στην εκτέλεση του Κανονισμού αυτού, λύεται όπως προβλέπεται από το Νόμο.

2.4. Τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, εκτός από αυτές που η άσκησή τους προϋποθέτει την ιδιότητα του κυρίου, έχουν και οι τρίτοι οι οποίοι με οποιαδήποτε εκ του νόμου ή εκ συμβάσεως αιτία κάνουν μόνιμα ή προσωρινά χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Άρθρο 3
Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις - Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις

3.1. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις κτιρίου.

3.1.1. Κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις των κτιρίων αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

1. οι κεντρικές είσοδοι των κτιρίων, οι εξώθυρες, τα εξωτερικά κλιμακοστάσια πρόσβασης, τα εσωτερικά κλιμακοστάσια, οι διάδρομοι των ορόφων,

2. οι θεμελιώσεις, οι φέρουσες κατασκευές, τα στοιχεία που συνιστούν τις εξωτερικές όψεις και επικαλύψεις (κελύφη), όπως εξωτερικά επιχρίσματα με τους χρωματισμούς τους, εξώστες ή βεράντες ή μπαλκόνια με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λπ.), πλην των δαπεδοστρώσεών τους (βλ. άρθρο 3.4.1.(3)), οι στέγες ή ταράτσες (δώματα) με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (στηθαία, καμινάδες, υδρορροές κ.λπ.),

3. οι κάθε είδους εξωτερικές διακοσμήσεις, οι πέργκολες και γενικά κάθε τι που έχει σχέση με την εξωτερική όψη όλων των κτιρίων του οικοδομικού τετραγώνου,

4. οι προσπελάσεις προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης και οι διάδρομοι στα υπόγεια που εξυπηρετούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου,

5. οι υπόγειοι χώροι, εκτός των ιδιόκτητων χώρων (αποθήκες, χώροι στάθμευσης) που εξυπηρετούν το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου,

6. οι εσωτερικές διακοσμήσεις και τα φωτιστικά σώματα στους προαναφερόμενους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους,

7. οι εγκαταστάσεις των ανελκυστήρων με τις εξώθυρες, τα φρεάτια και τα αντίστοιχα μηχανοστάσιά τους,

8. οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, κεντρικής θέρμανσης, τηλεφωνικής σύνδεσης και φυσικού αερίου πόλης από το σημείο σύνδεσης του κτιρίου με τις εξωτερικές εγκαταστάσεις των δικτύων έως το σημείο σύνδεσης τους με τις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν αντιστοιχούν και δεν ανήκουν στην αποκλειστική χρήση της κάθε ιδιοκτησίας,

9. οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης και ύδρευσης στους προαναφερόμενους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων,

10. Τα τμήματα των αποχετευτικών εγκαταστάσεων ακαθάρτων πέρα από τα όρια του εκάστοτε Κτιρίου ή από το σημείο σύνδεσης του Κτιρίου με τις εξωτερικές εγκαταστάσεις (δηλαδή το μηχανοσίφωνα του εκάστοτε κτιρίου) – όποιο από τα δύο υπερισχύει - έως το σημείο σύνδεσής τους με τις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες στο εσωτερικό του κτιρίου, και τα τμήματα των εγκαταστάσεων ομβρίων υδάτων από τα δώματα ή και τις στέγες του κάθε Κτιρίου μέχρι και το κατώτατο σημείο της εκάστοτε στήλης ομβρίων συμπεριλαμβανομένου του φρεατίου ποδός (αν υπάρχει).

Σε περίπτωση κτιρίων των οποίων, λόγω ιδιαιτερότητας, η εγκατάσταση αποχέτευσης συνδέεται με το κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο μέσω ενός κοινού μη-

χανοσίφωνα, οι δαπάνες κοινοχρήστων αποχέτευσης υπολογίζονται με όμοιο τρόπο όπως υπολογίζονται και οι κοινόχρηστες δαπάνες των μεμονωμένων κτιρίων για το σύνολο όμως των κοινά συνδεόμενων στον μηχανοσίφωνα κτιρίων.

11. οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης και φωτισμού των χώρων στάθμευσης, που ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου,

12. τα δίκτυα ενδοσυνεννόησης του κτιρίου,

13. όλες οι κοινόχρηστες και κοινόκτητες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις κτιρίου,

14. γενικά κάθε άλλος χώρος, πράγμα ή εγκατάσταση που δεν ανήκει κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου,

3.2. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις δύο κτιρίων που εφάπτονται και διαθέτουν κοινό και ενιαίο χώρο

3.2.1. Σε περίπτωση στοίχων κτιρίων που αποτελούνται από δύο ή περισσότερα κτίρια με κοινό και ενιαίο υπόγειο, κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

1. οι υπόγειοι χώροι, εκτός των ιδιόκτητων χώρων (αποθήκες, χώροι στάθμευσης),

2. οι προσπελάσεις προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης και οι διάδρομοι στα υπόγεια που είναι κοινοί και για το στοίχο των κτιρίων,

3. οι εσωτερικές διακοσμήσεις και τα φωτιστικά σώματα στους προαναφερόμενους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους,

4. οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης, ύδρευσης, και γενικά οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τους υπόγειους χώρους στάθμευσης,

5. γενικά κάθε άλλος χώρος, πράγμα ή εγκατάσταση που δεν ανήκει σε ένα από τα κτίρια του στοίχου, ή κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του στοίχου των κτιρίων που εφάπτονται και έχουν ενιαίο υπόγειο.

3.3. Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις οικοδομικού τετραγώνου

3.3.1. Κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του κάθε οικοδομικού τετραγώνου αποτελούν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

1. το οικόπεδο κατά την καλυμμένη από τα Κτίρια επιφάνειά του

2. οι πύλες εισόδου του κάθε οικοδομικού τετραγώνου, η περίφραξη, οι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι, οι μαντρότοιχοι, οι τοίχοι αντιστήριξης και οι τοίχοι αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης των χώρων φύτευσης και λοιπών υπαιθρίων χώρων,

3. οι χώροι πρασίνου, όλη η βλάστηση και τα καθιστικά αυτών, η εγκατάσταση αυτόματου ποτίσματος, καθώς και κάθε στοιχείο διακόσμησης των υπαιθρίων χώρων κάθε οικοδομικού τετραγώνου,

4. οι εγκαταστάσεις του δικτύου συστήματος ασφαλείας, εφόσον υπάρχει,

5. οι εγκαταστάσεις ύδρευσης μέχρι το σημείο σύνδεσής τους με τα επιμέρους Κτίρια και η εγκατάσταση ύδρευσης και άρδευσης για την εξυπηρέτηση των κοινοκτήτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

6. οι εγκαταστάσεις ηλεκτροδότησης στα επί μέρους Κτίρια και ολόκληρη η εγκατάσταση ηλεκτροδότησης στους κοινόκτητους χώρους του κάθε οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

7. οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης ακαθάρτων, πέρα από τα όρια και οπωσδήποτε μετά το μηχανοσίφωνα του εκάστοτε Κτιρίου (όποιο από τα δυο υπερισχύει), μέχρι και το κεντρικό δίκτυο αποχέτευσης στο δρόμο καθώς και της αποχέτευσης απορροής ομβρίων υδάτων οι οριζόντιοι αγωγοί αποχέτευσης των νερών της βροχής από το κατώτατο σημείο των στηλών ομβρίων υδάτων και μετά το φρεάτιο ποδός (αν υπάρχει) στο κατώτατο σημείο της εκάστοτε στήλης ομβρίων μέχρι και το κεντρικό συλλεκτήριο σύστημα ομβρίων στο δρόμο

8. οι εγκαταστάσεις τηλεφωνικής σύνδεσης των επί μέρους ιδιοκτησιών με το τηλεφωνικό δίκτυο πόλης, εφόσον οι εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ιδιοκτησία της εταιρείας κοινής ωφέλειας,

9. γενικά κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που είναι από το νόμο αδιαίρετο, κοινόκτητο και κοινόχρηστο και δεν ανήκει κατά κυριότητα ή χρήση σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αντίθετα προορίζεται από τη φύση του να εξυπηρετεί όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του οικοδομικού τετραγώνου και έχει σχέση με τη λειτουργία, ασφάλεια, στερεότητα, αρχιτεκτονική και εξωτερική εμφάνιση συνολικά του οικοδομικού τετραγώνου.

3.4. Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις κτιρίου

3.4.1. Κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις κτιρίου είναι:

1. Τα εξωτερικά κουφώματα των οριζοντίων ιδιοκτησιών (εξωτερικές θύρες, παράθυρα, θύρα κυρίας εισόδου κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, βοηθητικές εξωτερικές θύρες κ.λπ.) με τις συναφείς προς αυτά κατασκευές (σιδεριές ασφαλείας, υαλοπίνακες, παντζούρια ή ρολά με κάθε είδους μηχανισμούς, κλειδαριές, πόμολα, εσωτ. τοιχοποιΐα προς πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο κ.λπ.),

2. Οι εξωτερικές δαπεδοστρώσεις με τα περιθώριά τους (σοβατεπιά) και τα φωτιστικά των εξωστών, βεραντών, μπαλκονιών, πλατύσκαλων κ.λπ.,

3. Οι ράμπες και τα τούνελ διέλευσης τροχοφόρων στους υπόγειους χώρους στάθμευσης, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες για την πρόσβασή τους στους αντίστοιχους χώρους στάθμευσης.

3.5. Κοινόκτητα πράγματα και εγκαταστάσεις των κτιρίων που εφάπτονται ανά δύο

3.5.1. Οι κοινοί μεσότοιχοι των κτιρίων που εφάπτονται λαμβανομένων ανά δύο.

3.6. Κοινόκτητα πράγματα και εγκαταστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά δύο

3.6.1. Οι κοινοί διαχωριστικοί μεσότοιχοι των ιδιοκτησιών λαμβανομένων ανά δύο εφόσον αυτοί εφάπτονται.

Άρθρο 4
Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών

4.1. Γενικά

4.1.1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε ιδιοκτήτη είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του (διαμέρισμα, θέση στάθμευσης, αποθήκη) με τα παραρτήματα και τις εγκαταστάσεις της και την αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα έργα, μέρη, χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος.

4.1.2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν. 3741/1929 «περί της κατ’ ορόφους ιδιοκτησίας» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και του παρόντος Κανονισμού.

4.2. Περιορισμοί κατατμήσεων, τροποποιήσεων, διαρρυθμίσεων

4.2.1. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας η «εν ζωή» ή «αιτία θανάτου» μεταβίβαση της κυριότητας, νομής και κατοχής τμήματος της ιδιοκτησίας του, ακόμη και αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη.

4.2.2. Επιτρέπεται η μεταβίβαση ολόκληρης της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. Οι συγκύριοι οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της κατά τρόπο που να δημιουργούνται από το διαχωρισμό περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

4.2.3. Η πιο πάνω απαγόρευση του διαχωρισμού εφαρμόζεται και στην περίπτωση της «εν ζωή» ή «αιτία θανάτου» μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε οριζόντια ιδιοκτησία.

4.2.4. Ο ιδιοκτήτης δύο συνεχόμενων (οριζόντια ή κατακόρυφα) οριζοντίων ιδιοκτησιών δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία ή και να τις ενώσει σε μια ενιαία ιδιοκτησία, εφόσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, οι εγκαταστάσεις του, οι διαχωριστικοί τοίχοι ή μεσότοιχοι προς όμορες ιδιοκτησίες, η εξωτερική εμφάνιση του κτιρίου και των κοινοχρήστων χώρων αυτών και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι έχει εκδοθεί προηγουμένως η σχετική οικοδομική άδεια.

4.2.5. Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί και δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι τα έργα των μεταρρυθμίσεων δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος. Κάθε ζημιά ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία από τις πιο πάνω μεταρρυθμίσεις, βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί ακόμη κι αν οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με τυχόν άδεια του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου.

4.2.6. Απαγορεύεται απόλυτα σε κάθε ιδιοκτήτη τροποποίηση, διαρρύθμιση, αλλαγή υλικού, αλλαγή χρωματισμού κ.λπ. τμήματος ή χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ή παραρτήματος ή εξαρτήματός της που αφορά κατά τρόπο που θίγει ή αλλοιώνει την εμφάνιση ή την αισθητική ή επηρεάζει την στερεότητα ή τη λειτουργία οποιουδήποτε χώρου, πράγματος ή εγκαταστάσεως που ενδιαφέρουν περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες και τα οποία ενδεικτικά καταγράφονται στο άρθρο 3 του παρόντος ή που αφορούν άλλη ιδιοκτησία ή που θίγουν την αισθητική του οικοδομικού τετραγώνου, στην οποία ανήκει η ιδιοκτησία του, ή του συνόλου του οικισμού.

4.2.7. Ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας υποχρεούται να διατηρεί αυτή σε αρίστη κατάσταση και να φροντίζει για τη συντήρηση και για την εξωτερική αισθητική εμφάνιση αυτής.

Άρθρο 5
Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης οριζοντίων ιδιοκτησιών

5.1. Γενικά

5.1.1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτους, με τους περιορισμούς του παρόντος αλλά κι αυτούς που περιέχονται στο παραχωρητήριο κυριότητας (οριστικός τίτλος) και όσους απορρέουν από τις σχετικές διατάξεις των νόμων, Υ.Α. κ.λπ.

5.1.2. Η χρήση των ιδιοκτησιών πρέπει γενικά να γίνεται κατά τρόπο προσιδιάζοντα στο σκοπό του όλου οικισμού, που είναι η εξασφάλιση κατοικιών υψηλής στάθμης και αυξημένων απαιτήσεων με αντίστοιχες αμοιβαίες υποχρεώσεις ησυχίας, ευπρέπειας, καθαριότητας, καλαισθησίας κ.λπ.

5.2. Χρήση διαμερισμάτων του οικισμού

5.2.1. Όλα τα διαμερίσματα του οικισμού χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνον ως κατοικίες, απαγορευμένης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Κατ’ εξαίρεση επιτρέπεται η χρήση οριζοντίων ιδιοκτησιών για τη στέγαση επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών, ή ελευθέρων επαγγελματιών (ενδεικτικά: ιατρείων, γραφείων, λογιστηρίων, τεχνικών γραφείων κ.α.), εφόσον αυτό είναι σύμφωνο με την ισχύουσα νομοθεσία. Γενικά όλες οι ιδιοκτησίες απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται ως οίκοι ανοχής, γραφεία τελετών, γραφεία στοιχημάτων, ως γραφεία πολιτικών κομμάτων ή συνδυασμών, ωδεία, χοροδιδασκαλεία, χαρτοπαικτικές λέσχες και γενικά απαγορεύεται κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια του κτιρίου και ενοχλητική λόγω υπερβολικού θορύβου ή δυσοσμίας, αναθυμιάσεων και καπνών ή είναι αντίθετη στους νόμους, τις αστυνομικές διατάξεις ή προσβάλλει την οικογενειακή ηθική και κοινωνική τάξη και ευπρέπεια.

5.2.2. Η χρήση των διαμερισμάτων ως κατοικιών θα γίνεται έτσι ώστε να μη θίγει με κανένα τρόπο την χρήση των λοιπών αυτοτελών ιδιοκτησιών από τους ενοίκους τους.

5.2.3. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά απαγορεύεται η χρήση τους κατά τρόπο που έχει σαν συνέπεια να διατα-

ράσσεται η ησυχία, η ασφάλεια ή η υγιεινή των ενοίκων των άλλων ιδιοκτησιών, η ασφαλής και ελεύθερη πρόσβαση των ενοίκων και των επισκεπτών του οικισμού στις κατοικίες τους και γενικά απαγορεύεται κάθε χρήση που ενοχλεί τους ενοίκους του και γενικά δεν είναι σύμφωνη με το επίπεδο και τις απαιτήσεις λειτουργίας του οικισμού.

5.2.4. Ειδικότερα απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ένοικο να εισάγει ή να αποθηκεύει σ’ αυτήν εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα που επηρεάζουν την ασφάλεια, τη στατική ικανότητα της οικοδομής και την εμφάνισή της.

5.2.5. Επιτρέπεται η σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις διατήρηση στις ιδιοκτησίες κατοικίδιων ζώων (σκύλος, γάτα, ωδικά πτηνά κ.λπ.), με την προϋπόθεση ότι τα κατοικίδια δεν θα παρενοχλούν τους άλλους ενοίκους του οικισμού και δεν θα αντιβαίνουν στις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4039/2012.

Απαγορεύεται η μόνιμη παραμονή κατοικίδιων στους κήπους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους, όπως αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3 του παρόντος. Οι κάτοχοι κατοικίδιων ζώων, οφείλουν να μεριμνούν για τον τακτικό εμβολιασμό τους, για την τήρηση της καθαριότητας στο περιβάλλον τους και σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και για την αποφυγή προκλήσεως θορύβων, οσμών ή άλλων ενοχλήσεων σε βάρος των ενοίκων του οικισμού.

5.2.6. Όλοι οι ένοικοι υποχρεούνται να επιτρέπουν στο διαχειριστή του κτιρίου την είσοδο στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους, με τους αναγκαίους τεχνίτες ή εργάτες, εφόσον υπάρχει περίπτωση ανώτερης βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερών κ.λπ., που εκθέτει σε κίνδυνο οριζόντια ιδιοκτησία ή κτίριο ή οικοδομικό τετράγωνο ή τον οικισμό ή τη ζωή των ενοίκων.

Η είσοδος στην ιδιοκτησία, εφόσον είναι απολύτως αναγκαία στις παραπάνω περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου, ακόμη και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των ενοίκων, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου, η δε σχετική δαπάνη καλύπτεται εξ ολοκλήρου από τον ένοικο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

5.3. Χρήση χώρων στάθμευσης

5.3.1. Οι χώροι στάθμευσης των κτιρίων προορίζονται αποκλειστικά για τη στάθμευση οχημάτων των ενοίκων του κτιρίου αντίστοιχα, απαγορευμένης της χρήσης των εν λόγω χώρων στάθμευσης από τους επισκέπτες. Στην έννοια των οχημάτων περιλαμβάνονται και τα ρυμουλκούμενα οχήματα (τροχόσπιτα - τρέιλερ).

5.3.2. Απαγορεύεται η χρήση των υπογείων χώρων στάθμευσης για αποθήκευση πραγμάτων ή εναπόθεση αντικειμένων, εξαρτημάτων κ.λπ.

5.3.3. Απαγορεύεται η χρήση των υπόγειων χώρων στάθμευσης για διενέργεια εργασιών συντήρησης και καθαρισμού των αυτοκινήτων π.χ. αλλαγή λαδιών, πλύσιμο κ.λπ., όπως επίσης απαγορεύεται η χρήση των χώρων αυτών για τη λειτουργία συνεργείων (π.χ. ηλεκτρολογικές εργασίες, συγκολλήσεις μετάλλων κ.λπ.).

5.4. Χρήση αποθηκών

Οι αποθήκες των υπογείων αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοικιών και υπόκεινται στους ίδιους περιορισμούς και απαγορεύσεις με τις κατοικίες (σύμφωνα με το άρθρο 5.2.)

Άρθρο 6
Δικαιώματα, υποχρεώσεις και περιορισμοί χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα

6.1. Γενικά

6.1.1. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζεται η χρήση τους από τους άλλους δικαιούχους συνιδιοκτήτες.

6.1.2. Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους. Επίσης, οι ένοικοι έχουν υποχρέωση για την ορθή και επιμελή χρήση και την καλή συντήρηση των κοινόκτητων και κοινόχρηστων μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων.

6.1.3. Απαγορεύεται:

α) στους ενοίκους να αφήνουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα που εμποδίζουν ή ενοχλούν άλλους ενοίκους ή αλλοιώνουν την αισθητική εμφάνιση των κοινοχρήστων χώρων ή εμποδίζουν την ασφαλή και ελεύθερη πρόσβαση των άλλων ενοίκων.

β) η τοποθέτηση ή ανάρτηση γλαστρών με φυτά ή λουλούδια στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών.

γ) η κάθε είδους περίφραξη κτιρίου, πέρα των ήδη εγκατεστημένων από τον Οικοπεδούχο κατά την κατασκευή του οικισμού.

δ) η τοποθέτηση ατομικών κεραιών τηλεόρασης εκτός των δορυφορικών κεραιών που επιτρέπεται να τοποθετηθούν στο δώμα του εκάστοτε κτιρίου.

6.1.4 Επιτρέπεται:

α) η τοποθέτηση τέντας από τους ενοίκους με την προϋπόθεση ότι αυτή θα είναι ενιαία για το σύνολο του κτιρίου μετά από απόφαση όμως της Γενικής Συνέλευσης, όσον αφορά το χρώμα και τον τύπο της. Επίσης επιτρέπεται η τοποθέτηση πέργκολας μετά από σχετική άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

β) Η τοποθέτηση μικρών επιγραφών επί της θύρας κάθε διαμερίσματος με το όνομα ή το επάγγελμα των ενοίκων, καθώς και πινακίδες που αναφέρονται στην επαγγελματική ιδιότητα χρήστη που λειτουργεί την κατοικία σύμφωνα με τις εξαιρέσεις της παρ. 5.2.1. . Σε περίπτωση ελεύθερου επαγγελματία (ιατρού, δικηγόρου, κ.λπ.) επιτρέπεται η τοποθέτηση καλαίσθητης επιγραφής στην είσοδο του κτιρίου, με το όνομα και την ιδιότητα αυτού.

6.2. Τροποποιήσεις στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα όσον αφορά στη χρήση τους

6.2.1 Απαγορεύεται ρητά και απόλυτα οποιαδήποτε αλλαγή, τροποποίηση, προσθήκη ή και γενικά κάθε επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, εκ μέρους των ιδιοκτητών. Οι επισκευές και συντηρήσεις των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, μερών, πραγμάτων

και εγκαταστάσεων γίνονται αποκλειστικά: α) για μεν τους χώρους των κτιρίων, με μέριμνα των διαχειριστών αυτών και β) για τους κοινόχρηστους χώρους των ΟΤ με μέριμνα της Επιτροπής των Διαχειριστών ΟΤ, κατά πλειοψηφία. Οι ανωτέρω δικαιούνται να αποκαθιστούν τυχόν αυθαίρετες επεμβάσεις ή ζημιές που δημιούργησαν οι ιδιοκτήτες των κατοικιών, καταλογίζοντας δαπάνες, τα δε καταλογιζόμενα ποσά δύνανται να διεκδικούν όπως ορίζει ο Νόμος.

Άρθρο 7
Ειδικοί περιορισμοί

7.1. Χώροι πρασίνου

Οι χώροι πρασίνου που ανήκουν στην αποκλειστική χρήση των ιδιοκτησιών ορίζονται σε σχετικό σχέδιο εκάστου ΟΤ.

7.1.1. Οι χώροι πρασίνου αποτελούν κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους

7.1.2. Οι χώροι πρασίνου και οι κατασκευές, πράγματα και εγκαταστάσεις που ευρίσκονται μέσα σ’ αυτούς (π.χ. παγκάκια, βρύσες) προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κάθε οικοδομικού τετραγώνου.

7.1.3. Η χρήση των χώρων πρασίνου θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επιφέρει ενόχληση στους λοιπούς ενοίκους του οικοδομικού τετραγώνου. Ειδικότερα τονίζεται ότι απαγορεύεται στους χώρους πρασίνου η χρήση μουσικών οργάνων ή άλλων οργάνων παραγωγής ή αναπαραγωγής ήχου, οι αθλοπαιδιές, το ψήσιμο (barbeque κ.λπ.), οι συγκεντρώσεις (party κ.λπ.), καθώς και κάθε είδους παιχνίδια ή αντικείμενα που μπορεί να προκαλέσουν ενόχληση στους ενοίκους του οικισμού ή φθορές στη βλάστηση ή το γκαζόν των χώρων πρασίνου ή στις εγκαταστάσεις τους.

7.1.4. Απαγορεύεται αυστηρώς η διέλευση από τους χώρους πρασίνου και τους εσωτερικούς πεζοδρόμους τους ή η παραμονή σ’ αυτούς οποιουδήποτε τροχοφόρου, (με εξαίρεση τα όσα προβλέπονται στο άρθρο 7.3.2). Επιτρέπεται η διέλευση από τους εσωτερικούς πεζοδρόμους η διέλευση με χρήση ποδηλάτων και αντικειμένων όπως πατίνια, skate-boards και roller-blades.

7.1.5. Απαγορεύεται επίσης η παραμονή στους χώρους πρασίνου κατοικίδιων ζώων καθώς και η διέλευση αυτών εφόσον δεν συνοδεύονται από τον κάτοχο τους, ο οποίος θα τα έχει υπό τον έλεγχο του και την επίβλεψή του και θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την διατήρηση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων.

7.1.6. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή στη γενική αρχιτεκτονική μορφή των χώρων πρασίνου, καθώς και η προσθήκη ή αφαίρεση δένδρων ή φυτών με πρωτοβουλία ενοίκων. Η διαμόρφωση των κήπων θα γίνεται με απόφαση της Επιτροπής Διαχειριστών Οικοδομικού Τετραγώνου.

7.2. Ιδιόχρηστοι και κοινόχρηστοι κήποι

7.2.1. Στους ιδιοκτήτες κτιρίων που τυχόν αντιστοιχούν οριοθετημένοι κήποι, αυτοί είναι κοινόκτητοι.

7.2.2. Οι ιδιοκτήτες των ιδιόχρηστων κήπων είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν τόσο τη διαμόρφωση όσο και τη συντήρηση αυτών, καθώς οι ιδιόχρηστοι κήποι επηρεάζουν σημαντικά την αισθητική του όλου ανοικτού χώρου μέσα στον οποίο είναι τοποθετημένο το Συγκρότημα.

Συμφωνείται ρητά ότι σε περίπτωση που οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες δεν μεριμνούν για τη συντήρηση και διαμόρφωση του ιδιόχρηστου κήπου, η επιτροπή διαχειριστών του Ο.Τ. δικαιούται να προχωρήσει στην εκτέλεση των εργασιών συντήρησης και διαμόρφωσης με αντίστοιχη χρέωση του υπόχρεου ιδιοκτήτη.

7.2.3. Η φροντίδα και το πότισμα του κήπου καθώς και της περαιτέρω φύτευσης, βαρύνει τους συνιδιοκτήτες του εκάστοτε κτιρίου, αλλά σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού.

7.3. Υπαίθριοι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι

7.3.1. Οι υπαίθριοι εσωτερικοί δρόμοι και πεζόδρομοι είναι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του κάθε οικοδομικού τετραγώνου.

7.3.2. Απαγορεύεται η είσοδος, διέλευση ή παραμονή στους εσωτερικούς πεζόδρομους οποιουδήποτε οχήματος, (όπως αναφέρεται και στο άρθρο 7.1.4.) εκτός από ασθενοφόρα και πυροσβεστικά οχήματα, μεταφορικά μέσα ατόμων με ειδικές ανάγκες (π.χ. αναπηρικές καρέκλες) και των ειδικών οχημάτων εξυπηρέτησης του οικισμού (π.χ. όχημα περισυλλογής απορριμμάτων και συντήρησης δικτύων). Ειδικά σε περίπτωση μετακόμισης, επιτρέπεται η παραμονή στον πεζόδρομο του οχήματος που εκτελεί τη μετακόμιση και μόνο για όσο διάστημα διαρκεί η φόρτωση ή εκφόρτωση υπό την προϋπόθεση ότι θα λαμβάνονται υπ’ όψη οι ώρες κοινής ησυχίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Επίσης σε περίπτωση εκτέλεσης επισκευών που απαιτούν τη χρήση εξοπλισμού ή μηχανημάτων που δεν μπορούν να μεταφερθούν αλλιώς, επιτρέπεται η είσοδος του οχήματος του αντίστοιχου συνεργείου, μόνο για την φόρτωση ή εκφόρτωση των εργαλείων και μηχανημάτων. Οι εργασίες μετακόμισης και εκτεταμένων επισκευών θα πρέπει να εκτελούνται μόνο μετά από σχετική ειδοποίηση και συνεννόηση με τον Διαχειριστή του κτιρίου ή του εκπροσώπου του ΟΤ κατά περίπτωση.

7.4. Υπόγειοι διάδρομοι προσπέλασης προς τους χώρους στάθμευσης

7.4.1. Οι υπόγειοι διάδρομοι προσπέλασης στους χώρους στάθμευσης είναι κοινόκτητοι και ιδιόχρηστοι χώροι.

7.4.2. Χρησιμοποιούνται αποκλειστικά :

α) Από τα οχήματα των ενοίκων των κτιρίων.

β) Από τα ειδικά οχήματα εξυπηρέτησης των ενοίκων (αναπηρικά καροτσάκια κ.λπ.)

7.4.3. Για λόγους μεταξύ άλλων και ασφαλείας, απαγορεύεται αυστηρά η διέλευση στους υπόγειους διαδρόμους αυτοκινήτων ή άλλων τροχοφόρων, επισκεπτών ή ταξί, εκτός των περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης ή της εξυπηρέτησης ασθενών ή ατόμων με ειδικές ανάγκες.

7.4.4. Οι υπόγειοι διάδρομοι πρέπει να είναι πάντοτε ελεύθεροι. Στα οχήματα που βάσει του παρόντος χρησιμοποιούν τους διαδρόμους, απαγορεύεται η στάθμευση κατά μήκος ή πλάτος των διαδρόμων, ακόμα δε και η προσωρινή στάση, εκτός του απαραίτητου χρόνου για την εκτέλεση ελιγμών για είσοδο ή έξοδο από τη θέση στάθμευσης.

7.5. Στέγες και δώματα

7.5.1. Ισχύουν τα παραπάνω αναφερόμενα στις περιπτώσεις 6.1.3 (ε) και 6.1.4 δικαιώματα και υποχρεώσεις

7.6. Συνέπειες μη συμμόρφωσης σε περιορισμούς και απαγορεύσεις

7.6.1. Χρήση από ενοίκους των επιμέρους κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων κατά παράβαση των προαναφερόμενων περιορισμών και απαγορεύσεων παρέχει το δικαίωμα στο Διαχειριστή του κτιρίου ή στην Επιτροπή Διαχειριστών ΟΤ κατά περίπτωση, εφόσον διαπιστωθεί η κατ’ εξακολούθηση παράβαση να ζητά με ασφαλιστικά μέτρα την άρση της διατάραξης και γενικά να προσφεύγει σε όλα τα νόμιμα μέτρα.

Άρθρο 8
Ανάπλαση Κοινόχρηστων χώρων και Συντήρησηβελτίωση εγκατάσταση και λειτουργία υποδομών Ο.Τ.- Υποχρεώσεις.

Στους ελεύθερους χώρους των ΟΤ οι οποίοι «εν τοις πράγμασι» έχουν τεθεί σε κοινή χρήση, πρέπει να διευκολύνεται από τους ιδιοκτήτες των κτιρίων του ΟΤ, η εκτέλεση των εργασιών ανάπλασης, συντήρησης – βελτίωσης – εγκατάστασης – λειτουργίας υποδομών και δικτύων κοινής ωφελείας, τις οποίες εκτελούν οι οικείοι ΟΤΑ ή άλλοι φορείς του ευρύτερου Δημόσιου τομέα.

Άρθρο 9
Περισυλλογή και απομάκρυνση απορριμμάτων

Η απομάκρυνση των απορριμμάτων από τις κατοικίες θα γίνεται αποκλειστικά με εναπόθεση των σχετικών σάκων, καλά κλεισμένων, στους κάδους που τοποθετούνται από την αρμόδια Δημοτική Αρχή, ειδικά για το λόγο αυτό.

Άρθρο 10
Δικαιώματα και υποχρεώσεις σε περίπτωση μη χρησιμοποίησης ιδιοκτησίας

10.1. Οι ρυθμίσεις περί των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη ή ενοίκου, είτε αυτές προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό είτε στις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων Τμήματος/Οικοδομικού Τετραγώνου είτε στον τίτλο κυριότητας (παραχωρητήριο) είτε στη γενικότερη νομοθεσία ισχύουν πάντοτε για τον ως άνω ιδιοκτήτη ή ένοικο, ακόμη και όταν αυτός ενδεχομένως δεν χρησιμοποιεί την οριζόντια ιδιοκτησία του.

Άρθρο 11
Δικαιώματα και υποχρεώσεις σε περίπτωση μίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης της ιδιοκτησίας

11.1. Κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας, όταν εκμισθώνει ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση της σε τρίτο, πρέπει να τον δεσμεύει εγγράφως σε συμμόρφωση προς όλους τους όρους του παρόντος Κανονισμού και των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, που αφορούν τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, με ποινή έξωσης σε περίπτωση παράβασης, κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως. Η υποχρέωση συμμόρφωσης βαρύνει τον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή τον ένοικο που τη χρησιμοποιεί, ακόμη και σε περίπτωση τυχόν παράλειψης αναφοράς της ανωτέρω υποχρέωσης στη μεταξύ τους συμφωνία.

11.2. Σε περίπτωση μη άσκησης από τον ιδιοκτήτη του, κατά την προηγούμενη παράγραφο, δικαιώματος έξωσης ή αποβολής του μισθωτή ή αυτού που με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία του, οι λοιποί ιδιοκτήτες μπορούν μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του κτιρίου, εκπροσωπούμενοι από τον Διαχειριστή αυτού, μετά από εξώδικη όχληση, να ασκήσουν το πιο πάνω δικαίωμά τους βασιζόμενοι στον παρόντα Κανονισμό, καθόσον η αποδοχή του από τον ιδιοκτήτη ισοδυναμεί με παραχώρηση ανέκκλητης εντολής προς τούτο και να εξώσουν το μη συμμορφούμενο, κατόπιν εκδόσεως σχετικής δικαστικής αποφάσεως. Η σχετική δαπάνη και τα έξοδα εκτέλεσης της αποφάσεως ή αποβολής του μισθωτή που παρέβη τους όρους του Κανονισμού, θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη - εκμισθωτή.

Άρθρο 12
Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες

12.1. Γενικά

12.1.1. Κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας συμμετέχει ανάλογα στις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία και συντήρηση, επισκευή και ανανέωση των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, όπως προσδιορίζονται και εξειδικεύονται στο άρθρο 3 του παρόντος. Οι ως άνω δαπάνες και πάσης φύσεως υποχρεώσεις κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας βαρύνουν και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του ιδιοκτήτη.

12.1.2. Ο Διαχειριστής εκάστου κτιρίου θα προβαίνει στο άνοιγμα ειδικού λογαριασμού διαχείρισης του κτιρίου για την είσπραξη και αποπληρωμή των κοινών Δαπανών, όπως προσδιορίζονται και εξειδικεύονται στο άρθρο 12 του Κανονισμού. Οι ένοικοι υποχρεούνται να καταβάλλουν την αναλογία τους στις Κοινές Δαπάνες με τραπεζική κατάθεση στον Λογαριασμό Διαχείρισης που θα τους κοινοποιείται από τον Διαχειριστή Κτιρίου.

12.1.3. Παρέχεται δια του παρόντος ρητή εντολή και πληρεξουσιότητα στο Διαχειριστή να κινεί τον αντίστοιχο Λογαριασμό Διαχείρισης και να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη ενέργεια σχετική με τις Κοινές Δαπάνες. Ο Διαχειριστής εξουσιοδοτείται με τον παρόντα Κανονισμό να διαχειρίζεται όλα τα ποσά που καταβάλλονται από ιδιοκτήτες, ενοίκους ή τρίτους υπόχρεους στην καταβολή τους σε εκτέλεση όρων του παρόντος Κανονισμού (όπως Πάγιες Προκαταβολές, πληρωμές για συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες, αμοιβές τρίτων, κόστος αποκατάστασης ζημιών κ.ο.κ.) καθώς και όλα τα ποσά, τα οποία πληρώνονται για υπηρεσίες που παρέχονται για το κτίριο και τα οποία θα κινούνται μέσω του Λογαριασμού Διαχείρισης.

12.2. Ειδικές Κοινές Δαπάνες Κτιρίου

12.2.1. Οι Ειδικές Κοινές Δαπάνες Κτιρίου είναι οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων του Κτιρίου, όπως αυτά αναφέρονται ενδεικτικά στο άρθρο 3.1. του παρόντος, και όσων άλλων δεν ανήκουν κατά κυριότητα σε

συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά προορίζονται από τη φύση τους να εξυπηρετούν περισσότερες από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες του Κτιρίου. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά στις Ειδικές Κοινές Δαπάνες Κτιρίου συμπεριλαμβάνονται:

1) οι αμοιβές τρίτων για παροχή υπηρεσιών στο Κτίριο,

2) οι δαπάνες ηλεκτροδότησης και ύδρευσης των κοινοχρήστων χώρων (κλιμακοστασίων, υπογείων, διαδρόμων κ.λπ.) του Κτιρίου,

3) οι δαπάνες για την καθαριότητα των κοινοχρήστων χώρων του Κτιρίου,

4) οι δαπάνες που αφορούν την κεντρική θέρμανση, εφόσον υπάρχει

4) οι δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων ηλεκτρομηχανολογικών (Η/Μ) εγκαταστάσεων του Κτιρίου,

5) οι κάθε είδους δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης του ανελκυστήρα του Κτιρίου,

6) οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων του Κτιρίου,

7) οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής και ανανέωσης της στέγης ή του δώματος,

8) η ασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του Κτιρίου.

12.2.2. Το ποσοστό συμμετοχής της κάθε μιας από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στις Ειδικές Κοινές Δαπάνες κτιρίου καθώς οι αντίστοιχοι ψήφοι, δηλαδή στις Δαπάνες που αφορούν Κοινόχρηστους Χώρους και Δαπάνες Ανελκυστήρα του κτιρίου υπολογίζεται με βάση τον αντίστοιχο Πίνακα Ποσοστών Κατανομής Δαπανών του κτιρίου.

12.2.3. Δαπάνες Κοινόχρηστων χώρων Κτιρίου

12.2.3.1 Στις Δαπάνες και Βάρη Κοινόχρηστων Χώρων του κτιρίου πολυκατοικίας ή στοίχου, κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει ανάλογα με το εμβαδόν του διαμερίσματός του και με ποσοστό του εμβαδού της υπόγειας αποθήκης του και της υπόγειας θέσης στάθμευσής του (επί πολυκατοικίας) ή της μονοκατοικίας του (επί στοίχου) προς το σύνολο του εμβαδού των διαμερισμάτων και του ποσοστού των εμβαδών των υπόγειων αποθηκών καθώς και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης της πολυκατοικίας ή του στοίχου αντίστοιχα. Δηλαδή το ποσοστό συμμετοχής στις Κοινόχρηστες Δαπάνες και έξοδα συντήρησης της πολυκατοικίας ή του στοίχου, προκύπτει από τη διαίρεση του εμβαδού του διαμερίσματος και του ποσοστού του εμβαδού της υπόγειας αποθήκης καθώς και της υπόγειας θέσης στάθμευσης (επί πολυκατοικιών) ή της μονοκατοικίας (επί στοίχων) προς το συνολικό εμβαδόν των διαμερισμάτων και ποσοστού των εμβαδών των υπόγειων αποθηκών καθώς και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης της πολυκατοικίας ή των κατοικιών του στοίχου αντίστοιχα.

Το εμβαδόν με το οποίο συμμετέχει κάθε υπόγεια αποθήκη και κάθε υπόγεια θέση στάθμευσης στον υπολογισμό των Κοινοχρήστων Δαπανών και εξόδων συντήρησης της πολυκατοικίας ή του στοίχου, θα είναι το 10% του εμβαδού της συγκεκριμένης αποθήκης ή θέσης στάθμευσης σε σχέση με το αντίστοιχο συνολικό εμβαδόν των αποθηκών ή των υπόγειων θέσεων στάθμευσης του κτιρίου.

12.2.3.2 Όμοια εφαρμόζεται το ίδιο ποσοστό 10% του εμβαδού των υπόγειων αποθηκών και υπόγειων θέσεων στάθμευσης και η ίδια διαδικασία με τα αναφερόμενα στο 12.2.3.1, για τον καθορισμό των Δαπανών και Βαρών Κοινοχρήστων Χώρων του Ο.Τ. για τις ανεξάρτητες ιδιοκτησίες επί του Ο.Τ.

12.2.4. Δαπάνες Θέρμανσης

Για πολυκατοικίες ή στοίχο που εξυπηρετείται από εγκατάσταση Κεντρικής Θέρμανσης, εφόσον υπάρχει, κάθε δαπάνη συντήρησης, αντικατάστασης, επισκευής κ.λπ. της εγκατάστασης αυτής και γενικά των μηχανημάτων της, καθώς και η δαπάνη λειτουργίας της (καύσιμα) καθορίζεται με βάση το π.δ. της 27.09/7.10.1985 (ΦΕΚ Δ’ 631/1985) «Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο Κατανομής Δαπανών Κεντρικής Θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ιδιοκτησίες» όπως κάθε φορά τροποποιείται.

12.2.5 Η αναλογία της κατά τα ανωτέρω Συμμετοχή στις Κοινές Δαπάνες, Γενικές και Ειδικές αναγράφονται σε σχετικό πίνακα, ο οποίος προσαρτάται στο παρόν – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1, και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού.

Άρθρο 13
Πάγια Προκαταβολή Κοινών Δαπανών και Γενικό Αποθεματικό

13.1. Πάγια Προκαταβολή Κοινών Δαπανών

13.1.1. Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να καταθέσουν στον διαχειριστή χρηματικό ποσό το ύψος του οποίου θα καθοριστεί από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών. Κάθε συνιδιοκτήτης θα συνεισφέρει στο ποσό αυτό ανάλογα με τη συμμετοχή της ιδιοκτησίας του στη χρήση κοινοχρήστων, όπως καθορίστηκαν πιο πάνω, για να χρησιμεύσει ως πάγια προκαταβολή για τις γενικές δαπάνες της συνιδιοκτησίας.

13.1.2. Ο διαχειριστής υποχρεούται κάθε μήνα να ενημερώνει όποιον συνιδιοκτήτη του το ζητήσει για κάθε δαπάνη που έκανε.

13.1.3 Οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται αμέσως με την πρόσκλησή τους από το διαχειριστή να του καταβάλουν τα πιο πάνω χρηματικά ποσά, αλλιώς ευθύνονται έναντι της συνιδιοκτησίας. Αν διαπιστωθεί ότι η πιο πάνω πάγια προκαταβολή δεν επαρκεί για τις κοινές δαπάνες, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης.

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή των δαπανών που βαρύνουν την ιδιοκτησία του όπως καθορίστηκαν παραπάνω, ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε ή θα συμφωνήσει με τους μισθωτές της ιδιοκτησίας του ή αυτούς που την χρησιμοποιούν από οποιαδήποτε αιτία. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο εκάστοτε κύριος αυτής είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού που χρωστούσε ο δικαιοπάροχός του στην συνιδιοκτησία από κοινές δαπάνες της (της συνιδιοκτησίας).

Άρθρο 14
Γενικές Συνελεύσεις

Ο οικισμός διοικείται από τις ακόλουθες συνελεύσεις:

1) Τη Γενική Συνέλευση κτιρίου,

2) Τη Γενική Συνέλευση οικοδομικού τετραγώνου

14.1. Γενική Συνέλευση Κτιρίου Συμμετέχοντες

14.1.1. Η Γενική Συνέλευση του κτιρίου απαρτίζεται από τους συνιδιοκτήτες του κάθε κτιρίου. Κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να συμμετέχει στην Συνέλευση του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται η ιδιοκτησία του αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπό του, με έγγραφη εξουσιοδότηση και ο οποίος μπορεί να είναι συνιδιοκτήτης ή/ και μισθωτής. Επίσης στις συνελεύσεις αυτές μπορούν να συμμετέχουν και μισθωτές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

Χρόνος και Τρόπος Σύγκλησης

14.1.2. Η τακτική Γενική Συνέλευση κτιρίου συνέρχεται μία φορά κάθε χρόνο, μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μηνός Οκτωβρίου.

14.1.3. Η Γενική Συνέλευση κτιρίου συνέρχεται μετά από πρόσκληση του Διαχειριστή Κτιρίου. Η πρόσκληση κοινοποιείται στους συνιδιοκτήτες του κτιρίου επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αναγράφονται υποχρεωτικά η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνεδρίασης, καθώς και τα προς συζήτηση θέματα και αναρτάται στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων στην είσοδο του κάθε κτιρίου.

14.1.4. Σε περίπτωση αμέλειας του Διαχειριστή, η Γενική Συνέλευση κτιρίου συγκαλείται από συνιδιοκτήτες που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή, στην οποία αναγράφονται υποχρεωτικά τα ονόματα των συνιδιοκτητών που τη συγκαλούν, πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία που προαναφέρονται και να κοινοποιηθεί στους συνιδιοκτήτες εμπρόθεσμα και με τους τρόπους που αναφέρονται παραπάνω.

14.1.5. Η Γενική Συνέλευση κτιρίου συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα, αν είναι παρόντες σ’ αυτήν ή εκπροσωπούνται τα 2/3 της όλης συνιδιοκτησίας του κτιρίου. Αν δεν υπάρξει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και την ίδια ώρα. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας.

Αρμοδιότητες και θέματα

14.1.6 Η Γενική Συνέλευση κτιρίου συνεδριάζει και αποφασίζει για τα ακόλουθα θέματα:

α) για την εκλογή Διαχειριστή κτιρίου και αναπληρωτή αυτού,

β) για έκτακτες Ειδικές Κοινές Δαπάνες του κτιρίου που υπερβαίνουν το ποσό των 1.000,00 ευρώ. Το ποσό αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως, αρχής γενομένης από 01.01.2019 σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για τη δωδεκάμηνη περίοδο από την 1η Ιανουάριου έως την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους,

γ) για κάθε θέμα που αφορά το κτίριο, εκτός των θεμάτων που είναι αποκλειστική αρμοδιότητα των Γενικών Συνελεύσεων οικοδομικού τετραγώνου, όπως αναφέρονται στα άρθρα 14.2.6, 14.3.3 και 14.3.5.

Ψήφοι και Λήψη Αποφάσεων

14.1.7 Ο κάθε συνιδιοκτήτης έχει τόσες ψήφους όσες αναλογούν στην οριζόντια ιδιοκτησία του, σύμφωνα με τον αντίστοιχο Πίνακα Ποσοστών Κατανομής Δαπανών Κτιρίου.

14.1.8 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης κτιρίου λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων συνιδιοκτητών, εκτός αν κατά το νόμο άλλως ρυθμίζεται.

14.1.9 Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης κτιρίου, εφ’ όσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον Κανονισμό, είναι υποχρεωτικές για όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου, ακόμη και διαφωνούντες ή απόντες.

14.1.10. Εκλογή Διαχειριστή Κτιρίου

Η Γενική Συνέλευση κτιρίου εκλέγει το Διαχειριστή του, στον οποίο παρέχει εντολή και εξουσιοδότηση να εκπροσωπεί, να ψηφίζει και να δεσμεύει το σύνολο των συνιδιοκτητών του κτιρίου στη Επιτροπή Διαχειριστών Οικοδομικού Τετραγώνου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται το κτίριο αντιπροσωπεύοντας τόσες ψήφους όσες αντιστοιχούν στο σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου. Η Γενική Συνέλευση κτιρίου επίσης εκλέγει και έναν αναπληρωτή Διαχειριστή, προκειμένου να αντικαθιστά τον Διαχειριστή του κτιρίου σε περίπτωση κωλύματος του τελευταίου ως προς την άσκηση των καθηκόντων του.

14.1.11. Ο Διαχειριστής κτιρίου εκλέγεται από την τακτική Γενική Συνέλευση κτιρίου, ανά έτος για χρονικά αντίστοιχη θητεία.

Έκτακτη Γενική Συνέλευση κτιρίου

14.1.12. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση κτιρίου οποτεδήποτε, είτε με πρόσκληση του Διαχειριστή, είτε με πρόσκληση συνιδιοκτητών που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) της συνιδιοκτησίας. Για τον τρόπο σύγκλησης ισχύουν όσα αναγράφονται ανωτέρω στα άρθρα 14.1.3 και 14.1.4

14.1.13. Ως Έκτακτη Γενική Συνέλευση κτιρίου θεωρείται και η ψηφοφορία με περιφορά, εφόσον δεν παραβιάζονται οι διατάξεις για την απαρτία. Σε αυτή την περίπτωση ο διαχειριστής του Κτιρίου υποχρεούται να κοινοποιήσει τα προς ψηφοφορία θέματα και να ορίσει εύλογη προθεσμία (τουλάχιστον 7 ημερών) για την ολοκλήρωση της ψηφοφορίας.

Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων κτιρίου

14.1.14 Οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης κτιρίου καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών, που τηρείται με επιμέλεια και ευθύνη του Διαχειριστή. Στο βιβλίο πρακτικών καταχωρούνται υποχρεωτικά όλες οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης κτιρίου, τα ονόματα των συμμετεχόντων με τον αντίστοιχο αριθμό των ψήφων τους, οι αποφάσεις που λαμβάνονται σ’ αυτήν κ.λπ.

14.2. Επιτροπή διαχειριστών Ο.Τ.

14.2.1 Η Επιτροπή διαχειριστών Ο.Τ απαρτίζεται από όλους τους Διαχειριστές των κτιρίων που συμπεριλαμβάνονται στο οικοδομικό τετράγωνο ή τους αναπληρωτές αυτών.

Συνέρχεται μία φορά κάθε χρόνο, μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μηνός Νοεμβρίου, μετά από πρόσκληση είτε της Επιτροπής των Διαχειριστών, είτε μετά από πρόσκληση Διαχειριστών κτιρίων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του συνόλου της συνιδιοκτησίας του

οικοδομικού τετραγώνου ή μετά από δικαστική απόφαση, κατόπιν αιτήσεως και ενός μόνον συνιδιοκτήτη.

Η πρόσκληση κοινοποιείται στους Διαχειριστές των κτιρίων και τους αναπληρωτές αυτών επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση αναγράφονται υποχρεωτικά η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνεδρίασης, καθώς και τα προς συζήτηση θέματα και αναρτάται στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων στην είσοδο του κάθε Κτιρίου.

14.2.2 Η Επιτροπή Διαχειριστών οικοδομικού τετραγώνου συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα, αν είναι παρόντες σ’ αυτήν οι Διαχειριστές κτιρίων που εκπροσωπούν τα 2/3 του συνόλου της συνιδιοκτησίας των κτιρίων που συμπεριλαμβάνονται στο οικοδομικό τετράγωνο. Αν δεν υπάρχει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και την ίδια ώρα. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας.

Για τον υπολογισμό των ψήφων λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ψήφων της συνιδιοκτησίας κάθε κτιρίου, οικονομικά ενήμερου, στις συνολικές ψήφους του Οικοδομικού Τετραγώνου, σύμφωνα με τον Πίνακα Ποσοστών Κατανομής Δαπανών του Ο.Τ.

Οι αποφάσεις της Επιτροπής Διαχειριστών του Οικοδομικού Τετραγώνου λαμβάνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας ακόμα των ψήφων του τετραγώνου που αντιπροσωπεύουν οι παρόντες Εκπρόσωποι, ή οι αναπληρωτές αυτών, εκτός αν κατά το νόμο ή τον Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

Αρμοδιότητες και θέματα

14.2.3 Η Επιτροπή Διαχειριστών του οικοδομικού τετραγώνου συνεδριάζει και αποφασίζει για τα ακόλουθα θέματα:

α) για έκτακτες Γενικές Κοινές Δαπάνες οικοδομικού τετραγώνου που υπερβαίνουν το ποσό των 2.500 ευρώ. Το ποσό αυτό αναπροσαρμόζονται ετησίως, αρχής γενομένης από 01.01.2019, σύμφωνα με τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για την δωδεκάμηνη περίοδο 1ης Ιανουάριου έως 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

β) για θέματα που αφορούν το κάθε οικοδομικό τετράγωνο, εκτός των θεμάτων που είναι αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης κτιρίου.

γ) Δύναται να ορίζει εκπρόσωπο της Επιτροπής, ο οποίος θα εκπροσωπεί την επιτροπή ενώπιον κάθε Αρχής και θα διεκπεραιώνει τα θέματα σύμφωνα με τις αποφάσεις της Επιτροπής Διαχειριστών ΟΤ με συγκεκριμένες εντολές και αρμοδιότητες.

14.2.4 Οι αποφάσεις της Επιτροπής Διαχειριστών του Οικοδομικού Τετραγώνου, εφόσον λαμβάνονται σύμφωνα με το νόμο και τον Κανονισμό, είναι υποχρεωτικές για όλους τους συνιδιοκτήτες των κτιρίων του κάθε Οικοδομικού Τετραγώνου, ακόμη και διαφωνούντες ή απόντες.

14.2.5. Έκτακτη Σύγκληση Επιτροπής Διαχειριστών οικοδομικού τετραγώνου

Έκτακτα συγκαλείται η Επιτροπή Διαχειριστών οικοδομικού τετραγώνου οποτεδήποτε είτε της Επιτροπής των Διαχειριστών, είτε μετά από πρόσκληση Διαχειριστών κτιρίων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του συνόλου της συνιδιοκτησίας του οικοδομικού τετραγώνου ή μετά από δικαστική απόφαση, κατόπιν αιτήσεως και ενός μόνον συνιδιοκτήτη.

Για τον τρόπο σύγκλησης ισχύουν όσα αναγράφονται ανωτέρω στο άρθρο 14.2.1, 14.2.2 και 14.2.3.

14.2.6 Η Επιτροπή Διαχειριστών ΟΤ λαμβάνει εγκύρως αποφάσεις ακόμη και με ψηφοφορία με περιφορά, εφόσον δεν παραβιάζονται οι διατάξεις για την απαρτία. Σε αυτή την περίπτωση υποχρεούται να κοινοποιηθούν τα προς ψηφοφορία θέματα και να οριστεί εύλογη προθεσμία (τουλάχιστον 15 ημερών) για την ολοκλήρωση της ψηφοφορίας.

Πρακτικά Επιτροπής Διαχειριστών Οικοδομικού Τετραγώνου

14.2.7. Οι συνεδριάσεις της Επιτροπής Διαχειριστών Οικοδομικού Τετραγώνου καταχωρούνται σε βιβλίο πρακτικών, που τηρείται με επιμέλεια και ευθύνη της Επιτροπής.

14.3 Γενική Συνέλευση Οικοδομικού Τετραγώνου

14.3.1. Συμμετέχοντες

Η Γενική Συνέλευση οικοδομικού τετραγώνου είναι η συνέλευση συνιδιοκτητών των επί μέρους κτιρίων του οικοδομικού τετραγώνου. Στις συνελεύσεις αυτές μπορούν να συμμετέχουν και οι τρίτοι, κάτοχοι των κατοικιών, χωρίς δικαίωμα ψήφου.

14.3.2 Η Γενική Συνέλευση Οικοδομικού Τετραγώνου συγκαλείται είτε μετά από απόφαση της Επιτροπής Διαχειριστών του Ο.Τ., είτε μετά από πρόσκληση Διαχειριστών κτιρίων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του συνόλου της συνιδιοκτησίας του οικοδομικού τετραγώνου ή από συνιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών των επί μέρους κτιρίων, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του συνόλου της συνιδιοκτησίας του οικοδομικού τετραγώνου καθώς και μετά από δικαστική απόφαση, κατόπιν αιτήσεως και ενός μόνον συνιδιοκτήτη. Η πρόσκληση αυτή, στην οποία αναγράφονται υποχρεωτικά τα ονόματα των Διαχειριστών ή των συνιδιοκτητών που την συγκαλούν, πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία που προαναφέρονται και να κοινοποιηθεί στους συμμετέχοντες εμπρόθεσμα και με τους τρόπους που αναφέρονται παραπάνω.

14.3.3. Η Γενική Συνέλευση οικοδομικού τετραγώνου συνεδριάζει και αποφασίζει έγκυρα, αν είναι παρόντες σ’ αυτήν οι ιδιοκτήτες κατοικιών που εκπροσωπούν τα 2/3 του συνόλου της συνιδιοκτησίας των κτιρίων που συμπεριλαμβάνονται στο οικοδομικό τετράγωνο. Αν δεν υπάρχει απαρτία, η συνέλευση συνεδριάζει χωρίς άλλη πρόσκληση την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας στον ίδιο τόπο και την ίδια ώρα. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση για ύπαρξη απαρτίας δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας. Η απαρτία υπολογίζεται με τον προαναφερόμενο τρόπο και οι αποφάσεις λαμβάνονται ως ανωτέρω.

Η Γενική Συνέλευση Ο.Τ. αποφασίζει για θέματα γενικότερου ενδιαφέροντος του Ο.Τ. εκτός των θεμάτων που είναι αποκλειστική αρμοδιότητα της Επιτροπής Διαχειριστών Ο.Τ. και της Γενικής Συνέλευσης κτιρίων.

Άρθρο 15
Ασφαλίσεις

15.1. Ασφάλιση κοινοκτήτων και κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων

15.1.1. Οι Εκπρόσωποι των ΟΤ δύνανται μετά από από-

φαση της Γενικής τους Συνέλευσης να διατηρούν όλους του κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα ασφαλισμένους των βασικών κινδύνων, ήτοι για πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα και κλοπή για ποσά με την τρέχουσα πραγματική κατασκευαστική αξία τους. Επίσης δύνανται να διατηρούν τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους ασφαλισμένους και για Αστική Ευθύνη έναντι τρίτων.

15.2. Ασφάλιση Ιδιοκτησιών

15.2.1. Οι ιδιοκτήτες μπορούν εφόσον το επιθυμούν να διατηρούν ασφαλισμένες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και πλημμύρες για ποσό τουλάχιστον ίσο με την τρέχουσα πραγματική κατασκευαστική αξία τους- (δηλαδή χωρίς την αξία του οικοπέδου) και να διατηρούν ασφάλεια Αστικής Ευθύνης έναντι τρίτων.

15.2.2. Η ασφάλιση γίνεται με ευθύνη, επιμέλεια και δαπάνη του κάθε ιδιοκτήτη σε ασφαλιστική εταιρεία της προτίμησής του.

Άρθρο 16
Βλάβη ή καταστροφή του οικισμού

16.1. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία των κοινόκτητων και των κοινόχρηστων χώρων, κάθε ποσό που καταβάλλει η Ασφαλιστική Εταιρεία ανήκει κοινά και αδιαίρετα στους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι υποχρεούνται να ξοδέψουν το ποσό, μέχρις εξαντλήσεως του, για την επισκευή και αποκατάσταση τόσο των κοινόκτητων όσο και των κοινοχρήστων χώρων. Το ποσό αυτό το εισπράττουν οι Επιτροπές των Ο.Τ. προς τους οποίους οι δικαιούχοι συνιδιοκτήτες παρέχουν από τώρα ειδική εξουσιοδότηση με τον παρόντα Κανονισμό. Οι Εκπρόσωποι των ΟΤ, μετά από γνωμάτευση αρμοδίου Μηχανικού και άδεια του Πολεοδομικού γραφείου, διενεργούν τις επισκευές και λογοδοτούν μετά την αποπεράτωση τους στις Γενικές Συνελεύσεις.

16.2. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής βλάβης ή καταστροφής από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία, οριζόντιας ιδιοκτησίας, που αφορά την αποζημίωση οριζόντιας ιδιοκτησίας, εισπράττεται από τον δικαιούχο ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει ρητή υποχρέωση να την δαπανήσει πρώτιστα για την αποκατάσταση των ζημιών που προκλήθηκαν στην οριζόντια ιδιοκτησία του, των οποίων η αποκατάσταση επιβάλλεται για την στατική επάρκεια και ασφάλεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας και για την εύρυθμη λειτουργία και ευπρεπή εμφάνιση του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση που η αποζημίωση από τις ανωτέρω αιτίες δεν καλύπτεται από την ασφαλιστική εταιρεία, ή δεν έχει συναφθεί ασφαλιστικό συμβόλαιο, αποκλειστικά υπεύθυνος είναι ο ιδιοκτήτης.

16.3. Σε περίπτωση καταστροφής του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου, από πυρκαγιά ή σεισμό ή άλλη αιτία σε ποσοστό πάνω από τα τρία τέταρτα (3/4) της αξίας του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου αντίστοιχα, αποφασίζει περί του τι θα γίνει η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου αντίστοιχα με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού ψήφων του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου αντίστοιχα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15 του Κανονισμού. Αν αποφασισθεί από την παραπάνω πλειοψηφία η εξ υπαρχής ανοικοδόμηση του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου, ή μέρους αυτών, οι μειοψηφούντες ή απουσιάζοντες συνιδιοκτήτες δικαιούνται να αποχωρήσουν από τη συνιδιοκτησία και να μεταβιβάσουν την οριζόντια ιδιοκτησία τους με τα ποσοστά της επί της συνιδιοκτησίας στους πλειοψηφούντες ή τρίτους μέσα σε έξι (6) μήνες από την παραπάνω απόφαση της αντίστοιχης Γενικής Συνέλευσης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του ν. 1562/1985 και του ν.3741/1929.

Άρθρο 17
Αποκατάσταση ζημιών

17.1 Ανεξάρτητα από τις ποινές που προβλέπονται στον παρόντα Κανονισμό, κάθε παράβαση των όρων του Κανονισμού, εφ’ όσον επιφέρει βλάβη ή ζημία στη συνιδιοκτησία, δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη υποχρέωση αποκατάστασης της ζημιάς αυτής.

17.2 Οι συνιδιοκτήτες ευθύνονται εις ολόκληρον για κάθε ζημιά που προκλήθηκε στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις, από αυτούς τους ίδιους ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία τους με οποιοδήποτε τρόπο, το προσωπικό τους κ.λπ. ανεξάρτητα από την αιτία στην οποία οφείλεται η ζημιά και έχουν υποχρέωση να μεριμνήσουν για την άμεση αποκατάσταση της ζημιάς με δαπάνη τους. Την ίδια υποχρέωση έχουν για οποιαδήποτε ζημιά προκληθεί στην ιδιοκτησία τους ή τα συστατικά, παραρτήματα και εξαρτήματά της, εφ’ όσον σχετίζεται με την εξωτερική εμφάνιση και αφορά στην καλαίσθητη εμφάνιση του οικισμού.

17.3 Αν ζημιά, από αυτές που προαναφέρονται, δεν αποκαταστάθηκε για οποιοδήποτε λόγο από τον συνιδιοκτήτη που έχει την ευθύνη, την αποκατάσταση αναλαμβάνει ο διαχειριστής το κτιρίου ή του ΟΤ και παράλληλα δικαιούται να εισπράξει από τον οφειλέτη τη σχετική δαπάνη, προσαυξημένη κατά τους νόμιμους τόκους υπερημερίας. Σε περίπτωση που δεν καθίσταται δυνατή η εξακρίβωση του παραβάτη, η δαπάνη θα βαρύνει τη συνιδιοκτησία και θα εισπράττεται μέσω των Κοινών Δαπανών.

Άρθρο 18
Ευθύνη Ιδιοκτητών και Ενοίκων σε περίπτωση παράβασης όρων του Κανονισμού.

Αγωγές Συνιδιοκτησίας κατά Ιδιοκτητών και Επίλυση Διαφορών

18.1 Κάθε ιδιοκτήτης μίας ή περισσοτέρων οριζοντίων ιδιοκτησιών ευθύνεται απέναντι στους άλλους συνιδιοκτήτες για την, από αυτόν τον ίδιο ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία του με οποιοδήποτε τρόπο, (όπως τα μέλη της οικογένειας του, τους μισθωτές, τους προστηθέντες, τους βοηθούς εκπλήρωσης και οποιονδήποτε άλλο έλκει δικαιώματα από αυτόν), παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού. Ο Διαχειριστής δικαιούται με κάθε νόμιμο τρόπο και μέσο να επιδιώκει την αυστηρή τήρηση όλων ανεξαιρέτως των όρων του

παρόντος Κανονισμού. Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφέρεται ότι για κάθε παράβαση δικαιούται:

(α) να ζητά τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων, κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, και να αξιώσει να αναφερθεί στην απόφαση απειλή χρηματικής ποινής για την αποτροπή επανάληψης της διατάραξης,

(β) να ζητά την έκδοση διαταγής πληρωμής των Κοινών Δαπανών, Πάγιων Προκαταβολών και Γενικού Αποθεματικού κατά τις διατάξεις των άρθρων 623 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, και

(γ) να εισπράττει από τον παραβάτη για κάθε παράβαση ποινική ρήτρα, όπως αυτή ορίστηκε προηγουμένως, κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως, ποσό ίσο προς το διπλάσιο της αναλογίας του στις Κοινές Δαπάνες. Το ανωτέρω ποσό θα φέρεται σε πίστωση του Λογαριασμού Αποθεματικού.

18.2. Ανεξάρτητα από τις προβλεπόμενες στην προηγούμενη παράγραφο ποινές, κάθε παράβαση των όρων του παρόντος Κανονισμού, που ενδέχεται να επιφέρει βλάβη ή ζημία στη συνιδιοκτησία δημιουργεί για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη, υποχρέωση επανόρθωσης της ζημίας αυτής, θετικής ή αποθετικής.

18.3. Συνιδιοκτήτες, ή άλλοι οι οποίοι με οποιοδήποτε τρόπο χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία τους, και που προβαίνουν σε μη τήρηση των όρων του παρόντος Κανονισμού ή μη αποκατάσταση κάθε ζημίας της συνιδιοκτησίας που τους βαρύνει, θα εξαναγκάζονται να συμμορφώνονται σε περίπτωση άρνησής τους μέσω δικαστικής διαδικασίας κατ’ εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 παρ. 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των συνιδιοκτητών του αντίστοιχου κτιρίου, ή Οικοδομικού Τετραγώνου, εκπροσωπούμενο νόμιμα δικαιούται να ασκήσει κάθε ένδικο μέσο, τακτικό ή έκτακτο, ή βοήθημα και γενικά θα δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους ενώπιον κάθε Δημόσιας Αρχής και Δικαστηρίου, ως ενάγων ή εναγόμενος ή με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Αποκλειστικά αρμόδια για την επίλυση κάθε διαφοράς που απορρέει, προκύπτει ή έχει με οποιοδήποτε τρόπο σχέση με την εφαρμογή ή ερμηνεία του παρόντος Κανονισμού ορίζονται τα Δικαστήρια των κατά τόπους οικισμών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

18.4 Εφόσον συνιδιοκτήτης χρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει ή παραχωρήσει για οποιαδήποτε αιτία σε τρίτους τη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ή προβαίνει σε χρήση των κοινόκτητων και κοινοχρήστων χώρων, κατά παράβαση όσων ορίζονται στον παρόντα Κανονισμό, ο καθένας από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, είτε όλοι μαζί είτε μερικοί από αυτούς, δικαιούνται βάσει του δικαιώματός τους που απορρέει από τη συνιδιοκτησία να επιδιώξουν να απαγορευθεί δικαστικά η κατά παράβαση του παρόντος χρήση καθώς και να ζητήσουν την έξωση του παραβάτη. Και σε αυτή την περίπτωση οι εν λόγω συνιδιοκτήτες εκπροσωπούνται νόμιμα από το Διαχειριστή ενώπιον κάθε Δημόσιας Αρχής και Δικαστηρίου σύμφωνα με τα ανωτέρω.

18.5. Σε περίπτωση οιασδήποτε διένεξης μεταξύ ιδιοκτητών, χρηστών δυνάμει συμβάσεως ή ενοίκων εκάστου κτιρίου ή ΟΤ , που αφορά σε δικαιώματα ή υποχρεώσεις που απορρέουν άμεσα ή έμμεσα από το παρόν, είναι δυνατή, ανεξάρτητα από το δικαίωμα προσφυγής στα αρμόδια δικαστήρια, η προσφυγή σε διαδικασία φιλικής διευθέτησης από διαιτητή ο οποίος ορίζεται με απόφαση του Διαχειριστή του Κτιρίου ή του εκπροσώπου του ΟΤ κατά περίπτωση.

Η απόφαση του εν λόγω διαιτητή, ο οποίος πρωτίστως προασπίζει το εν ευρεία έννοια συμφέρον του οικισμού, ως ενεργού οικιστικού συνόλου, δεν είναι υποχρεωτική για τα μέρη, εκτός αν συμφωνήσουν σ’ αυτό εγγράφως πριν από την έναρξη της διαδικασίας διαιτησίας. Αν δεν το ορίσουν και δεν αποδεχθούν αμφότεροι την κρίση του διαιτητού, τότε η απόφασή του λαμβάνεται απλώς υπόψη ως αποδεικτικό υλικό, σε κάθε δίκη μεταξύ των διαδίκων.

Άρθρο 19
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το υπάρχον ή τυχόν μελλοντικό υπόλοιπο συντελεστή δόμησης των οικοπέδων, των οικοδομικών τετραγώνων ή/και των οικισμών ορίζεται με τον παρόντα Κανονισμό ότι ανήκει στον Οικοπεδούχο –ΟΑΕΔ, στον οποίο εξακολουθεί να παραμένει και μετά την παραχώρηση με οριστικό τίτλο των κατοικιών του Οικισμού. Μέχρις υλοποιήσεως του συντελεστή δόμησης, ο ΟΑΕΔ δε θα συμμετέχει στα κοινά βάρη και δαπάνες των κτιρίων και οικοπέδων ή του Οικισμού. Σε περίπτωση υλοποίησης του συντελεστή, τότε ο ΟΑΕΔ θα συμμετέχει αναλογικά και με βάση τη σχέση του συνόλου των ποσοστών συνιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών εκάστου κτιρίου προς το σύνολο των ποσοστών συνιδιοκτησίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών όλων των κτιρίων, σύμφωνα με νέο πίνακα που θα διαμορφωθεί αναλόγως. Ο νέος – τροποποιητικός πίνακας, σε ότι αφορά τα προαναφερόμενα κοινά βάρη και δαπάνες, θα συντάσσεται από τις Υπηρεσίες του ΟΑΕΔ και θα υπογράφεται μονομερώς από τον ΟΑΕΔ, θα κατισχύει των πινάκων που περιλαμβάνονται στις συστάσεις οριζοντίου ιδιοκτησίας, θα είναι δεσμευτικός για τους συνιδιοκτήτες των κατοικιών και τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους τους, χωρίς ουδόλως και σε καμία περίπτωση να απαιτείται η σύμπραξη ή συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, υφισταμένων ή μελλοντικών καθ’ όσον είναι προς το συμφέρον τους λόγω του ότι θα μειώνεται η συμμετοχή τους στα κοινόχρηστα βάρη και δαπάνες.

Άρθρο 20
Μονομερείς τροποποιήσεις από τον Οικοπεδούχο ΟΑΕΔ

20.1. Γενικά

Συμφωνείται ότι ο οικοπεδούχος-ΟΑΕΔ δικαιούται οποτεδήποτε να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση του παρόντος Κανονισμού και των καταρτιζομένων υπ’ αυτού πράξεων οριζοντίων ιδιοκτησιών, των σχεδίων και των πινάκων που προσαρτώνται σ’ αυτές καθώς και σε τροποποιήσεις των τροποποιητικών αυτών πράξεων και μετά την έκδοση των οριστικών τίτλων των κατοικιών του οικισμού. Ειδικότερα δε έχει το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση του και σε οποιονδήποτε χρόνο, να επιφέρει στις οριζόντιες ιδιοκτησίες και χώρους τους,

οποιεσδήποτε διαρρυθμίσεις, τροποποιήσεις και μεταβολές επιθυμεί, δηλαδή, ενδεικτικά, να χωρίζει κάθε μία από τις ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες σε περισσότερες ή να ενώνει δύο ή περισσότερες από αυτές σε μία του αυτού ή και υπερκειμένων ορόφων, να αφαιρεί χώρους από μία ιδιοκτησία του και να τους προσθέτει σε άλλη ή άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες του, να μετατρέπει και αλλάζει την χρήση αυτών, να καταργεί οριζόντιες ιδιοκτησίες του και αντί για αυτές να συνιστά νέες, να διαρρυθμίζει εσωτερικά τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του και να μεταβάλλει την διάταξη των κυρίων και βοηθητικών χώρων τους, τροποποιώντας ανάλογα τα σχεδιαγράμματα κατόψεων και τον πίνακα αναλογισμού, αναπροσαρμόζοντας συγχρόνως κατά τις τροποποιήσεις αυτές κ.λπ., τα ποσοστά συνιδιοκτησίας των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών του στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα εν γένει των κτιρίων του οικισμού, την ανάλογη συμμετοχή τους στις κοινές δαπάνες, την επιφάνεια, τον όγκο και τον αριθμό των ψήφων τους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών, όλα δε τα παραπάνω να πράττει και ενεργεί ο οικοπεδούχος ΟΑΕΔ εφ’ όσον υπάρχουν ιδιοκτησίες που δεν έχουν μεταβιβασθεί , μονομερώς και χωρίς την σύμπραξη κανενός άλλου καταστάντος εν τω μεταξύ συνιδιοκτήτου των κατοικιών, πάντοτε όμως υπό τον όρο ότι με τις τροποποιήσεις και μεταβολές αυτές, δεν θα θίγονται ούτε θα μεταβάλλονται η επιφάνεια, ο όγκος, τα ποσοστά συγκυριότητας, η θέση και τα όρια και οι λοιπές αναλογίες (όπως αυτές καθορίζονται στον πίνακα αναλογισμού) των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ανήκουν σε τρίτους ήτοι στους εν τω μεταξύ καταστάντες συνιδιοκτήτες, ούτε οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις του Οικοδομικού Τετραγώνου και του όλου ακινήτου.

Ο ΟΑΕΔ δικαιούται επίσης κατά την κρίση του, να τροποποιεί, μεταβάλλει, διαμορφώνει ελεύθερα τον περιβάλλοντα των κτιρίων του οικισμού ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Είναι αυτονόητο ότι ο οικοπεδούχος μέχρι την οριστική παραχώρηση των τίτλων κυριότητας διατηρεί και απολαμβάνει τα πλήρη και αποκλειστικά δικαιώματα κυριότητας, νομής και κατοχής στα ΟΤ και τα οικόπεδα εκείνα που αποτελούν χωριστές και αυτοτελείς ιδιοκτησίες του, με τους περιορισμούς της χρήσης που απορρέουν από τον παρόντα Κανονισμό.

Οι μελλοντικοί συνιδιοκτήτες, που προσχωρούν όλοι υποχρεωτικά στον παρόντα Κανονισμό, λογίζεται ότι παρέχουν στον οικοπεδούχο το δικαίωμα αλλά και την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, που ισχύει και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, να προβαίνει με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 του Αστικού Κώδικα στις ανωτέρω τροποποιήσεις και αναγνωρίζουν την αυτοσύμβαση αυτή έγκυρη, νόμιμη και απρόσβλητη και ότι καταρτίζεται σε εκπλήρωση σχετικής υποχρέωσής τους που την ανέλαβαν με τον παρόντα κανονισμό ως και να τους αντιπροσωπεύει σε κάθε Δ.Ο.Υ., Δημόσια ή Δημοτική Αρχή, υπογράφοντας αντ’ αυτών κάθε έγγραφο που τυχόν απαιτηθεί, ως δηλώσεις φόρου μεταβίβασης, δηλώσεις του ν. 1599/1986, του ν. 1337/1983 και λοιπά, να ποιείται, υπογράφει, υποβάλλει και καταθέτει κάθε φύσεως αιτήσεις και απαιτούμενες δηλώσεις και ειδικότερα του άρθρου 8 του ν.1599/1986 σύμφωνα με το ν. 4178/2013 , τους ν. 4223/2013 και 4174/2013 όπως ισχύουν περί ΕΝΦΙΑ (πρώην ΦΑΠ), το ν. 2242/1994, το άρθρο 17 του ν. 1337/1983, το άρθρο 5 του ν. 1577/1986, καθώς και οποιαδήποτε άλλη δήλωση απαιτείται ή θα απαιτηθεί και επιβάλλεται από οποιαδήποτε διάταξη νόμου, καθώς και υπεύθυνες δηλώσεις του ν. 1599/1986 με οποιοδήποτε περιεχόμενο και να παραλαμβάνει τα σχετικά πιστοποιητικά. Για όλες αυτές τις μεταβολές και πάντοτε υπό τις ως άνω προϋποθέσεις, ο οικοπεδούχος ΟΑΕΔ έχει το δικαίωμα να συντάσσει μονομερώς πράξεις τροποποιητικές ή και συμπληρωματικές της παρούσας και των συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών και δη με αποφάσεις του ΔΣ αυτού που θα μεταγράφονται νόμιμα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και θα καταχωρούνται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Οι διατάξεις του παρόντος για την τροποποίηση της παρούσας πράξης, μονομερώς ή με αυτοσύμβαση, σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, των μελλοντικών τροποποιητικών πράξεων αυτής και των σχεδίων και του πίνακα, δεσμεύουν κάθε νέο αγοραστή διηρημένης ιδιοκτησίας κατοικιών και γενικά τον καθένα που θα αποκτήσει από οποιαδήποτε αιτία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία των οικοδομικών συγκροτημάτων κατοικιών με μόνη τη δήλωση ότι προσχωρεί στην παρούσα πράξη.

20.2. Τροποποίηση εξωτερικών διαστάσεων κτιρίων

Ο Οικοπεδούχος δικαιούται να επιφέρει μικρής έκτασης τροποποιήσεις στο εξωτερικό γεωμετρικό στερεό όλων των Κτιρίων του οικισμού, για λόγους αρχιτεκτονικών επεμβάσεων - βελτιώσεων, μέχρι την έκδοση - παράδοση των οριστικών τίτλων παραχώρησης κυριότητας.

20.3. Έκδοση τροποποιητικών αδειών

Ο οικοπεδούχος θα ενεργεί βάσει του παρόντος και ως πληρεξούσιος των οικιστών δικαιούχων, για την έκδοση - αναθεώρηση οικοδομικών αδειών, μέχρι την έκδοση - παράδοση όλων των οριστικών τίτλων κυριότητας του οικισμού, καθώς επίσης και μετά την έκδοση –παράδοση των ως άνω τίτλων, εφόσον παραστεί ανάγκη.

Άρθρο 21
Υποσταθμοί Δ.Ε.Η.

21.1 Επιτρέπεται η ελεύθερη αφαίρεση της επικαλύψεως των καταπακτών οποιαδήποτε ώρα του εικοσιτετραώρου, για την εγκατάσταση ή αντικατάσταση των μηχανημάτων των υποσταθμών Δ.Ε.Η. Η εργασία αποξήλωσης και επαναφοράς θα γίνεται από τη Δ.Ε.Η. και με δαπάνες της.

21.2 Απαγορεύεται η μερική ή ολική έμφραξη, με οιονδήποτε τρόπο μόνιμα ή προσωρινά, των ανοιγμάτων ή αεραγωγών που εξασφαλίζουν τον συνεχή αερισμό των υποσταθμών.

21.3 Η Δ.Ε.Η. έχει το δικαίωμα εκσκαφής του προκηπίου (πρασιάς) ή των κοινοχρήστων χώρων για την τοποθέτηση τσιμεντοσωλήνων ή καλωδίων από την ρυμοτομική γραμμή μέχρι τον υποσταθμό.

21.4 Η Δ.Ε.Η. έχει το δικαίωμα να αφαιρεί κάθε εμπόδιο, μόνιμο ή προσωρινό, που θα βρεθεί στον ειδικό διάδρομο μεταφοράς των μηχανημάτων από ρυμοτομικής γραμμής μέχρι της καταπακτής κάθε υποσταθμού.

21.5 Με την τελική παραλαβή των υποσταθμών, οι

ιδιοκτήτες υποχρεούνται να παραδώσουν το κλειδί της τυχόν υπάρχουσας περίφραξης της οικοδομής. Στην περίπτωση δε που θα υπάρχει έξοδος κινδύνου από τον υποσταθμό στον κοινόχρηστο διάδρομο, απαιτείται να παραδοθεί και το κλειδί της κυρίας εισόδου του αντίστοιχου Κτιρίου.

21.6 Ο χώρος κάθε υποσταθμού θα είναι απαλλαγμένος από οποιαδήποτε εγκατάσταση ξένη προς τη λειτουργία του, τόσο εντός του χώρου όσο και εσωτερικά στα τοιχία, τοίχους, πλάκα επικαλύψεως και το υπέδαφος (σωληνώσεις παροχών Δ.Ε.Η., ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, Φυσικό Αέριο κ.λπ., αποχετεύσεις, κεντρική θέρμανση, ηλεκτρική ή υδραυλική εγκατάσταση κ.λπ.

21.7 Σε περίπτωση παραβίασης του ως άνω όρου, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να απομακρύνουν αμέσως και με δαπάνες τους, τις εγκαταστάσεις αυτές. Εάν αρνηθούν να το πράξουν, η Δ.Ε.Η. έχει το δικαίωμα να τις απομακρύνει η ίδια και να απαιτήσει τόσο τις σχετικές δαπάνες όσο και την αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημιάς που θα υποστεί.

21.8 Ο χώρος θα χρησιμοποιηθεί ως υποσταθμός μετατροπής και διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και σε ουδένα περιορισμό υπόκειται από τα διαλαμβανόμενα στον κανονισμό του οικισμού.

21.9 Η Δ.Ε.Η. απαλλάσσεται από οποιαδήποτε δαπάνη λειτουργίας και συντήρησης του οικισμού, ως και από τις δαπάνες σύνδεσης με τον κεντρικό αγωγό αποχετεύσεως, τελών Ε.Υ.Δ.Α.Π. και από κάθε άλλη δαπάνη.

21.10 Επιτρέπεται η είσοδος του προσωπικού της Δ.Ε.Η. στους χώρους των Υποσταθμών, οποιαδήποτε ώρα του εικοσιτετραώρου α) από τη θυρίδα επισκέψεως της καταπακτής και β) από θύρα εισόδου στον κάθε Υ/Σ, όπου αυτή προβλέπεται από το κατασκευαστικό σχέδιο.

Στην περίπτωση που η θύρα επικοινωνεί με την κυρία είσοδο του Κτιρίου μέσω κοινοχρήστων διαδρόμων θα παραδοθεί, κατά την οριστική παραλαβή των χώρων, το κλειδί της κυρίας εισόδου του συγκεκριμένου Κτιρίου.

21.11 Κατά την επιφάνεια που καταλαμβάνουν η καταπακτή και οι αεραγωγοί του χώρου του κάθε υποσταθμού της Δ.Ε.Η., θέλει συσταθεί με το συμβόλαιο που θα συνταχθεί και υπογράφει οποτεδήποτε για τη μεταβίβαση του χώρου τούτου στην ίδια είτε αιτία πωλήσεως είτε χρησιδανείου, είτε αιτία δωρεάς δια της συστάσεως προσωπικής δουλείας, εμπράγματο δικαίωμα πραγματικής δουλείας υπέρ του χώρου του υποσταθμού της Δ.Ε.Η. και εις βάρος των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων του οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1188 και 1191 του Αστικού Κώδικα, η οποία και θα υφίσταται στο διηνεκές.

Άρθρο 22
Ημερομηνία ισχύος Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσιεύσεώς του στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, καθίσταται δε δεσμευτικός για τους οικιστές από την ημερομηνία εγκατάστασής τους στην κατοικία.

Η παρούσα πράξη, ως Κανονισμός εσωτερικών σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των οικιστών, μεταγράφεται στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία και καταχωρείται στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία μαζί με την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών εκάστου οικισμού .

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

1. Δαπάνες Θέρμανσης και Ανελκυστήρα

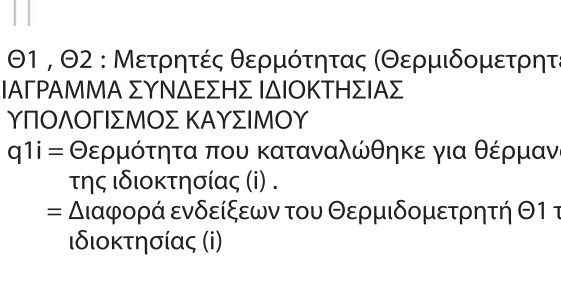
Για πολυκατοικίες ή στοίχο που εξυπηρετείται από εγκατάσταση Κεντρικής Θέρμανσης, εφόσον υπάρχει, κάθε δαπάνη συντήρησης, αντικατάστασης, επισκευής κ.λπ. της εγκατάστασης αυτής και γενικά των μηχανημάτων της, καθώς και η δαπάνη λειτουργίας της (καύσιμα) καθορίζεται με βάση το π.δ. της 27.09/7.10.1985 (ΦΕΚ Δ’ 631/1985) «Τεχνικός Κανονισμός για τον τρόπο Κατανομής Δαπανών Κεντρικής Θέρμανσης σε κτίρια που περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ιδιοκτησίες» όπως κάθε φορά τροποποιείται.

1.1. Όταν από το σύστημα θέρμανσης τροφοδοτούνται και Θερμαντήρες Ζεστού Νερού (Boiler) οφείλεται να υπολογισθεί το συνολικό κόστος για την παρασκευή του ζεστού νερού και να γίνει διαχωρισμός από τη συνολική δαπάνη θέρμανσης χώρων. Το κόστος αυτό βαραίνει κάθε χρήστη το οποίο είναι ανάλογο της ποσότητας θερμότητας που καταναλώθηκε για τη παρασκευή ζεστού νερού χρήσης και δεν υπάρχει πάγιο κόστος με τη μορφή που αντιστοιχεί στη περίπτωση δαπάνης χώρων.

1.1.α. Ατομικοί Θερμαντήρες σε σύστημα Κεντρικής Θέρμανσης με ξεχωριστούς θερμιδομετρητές για κάθε χρήση.

Για κάθε ιδιοκτησία προβλέπεται ανεξάρτητη σύνδεση του συστήματος θέρμανσης χώρων και του συστήματος παρασκευής ζεστού νερού, με το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του Κτιρίου. Για την μέτρηση της θερμικής ενέργειας θα τοποθετηθούν οι μετρητές (Θερμιδομετρητές) Θ1 και Θ2 στο δίκτυο Θέρμανσης χώρων και στο δίκτυο παρασκευής ζεστού νερού αντίστοιχα. Σε κάθε δίκτυο θα υπάρχει ηλεκτροβάνα και αντίστοιχος θερμοστάτης μέσω του οποίου θα ενεργοποιείται ο Λέβητας του Κτιρίου και θα ελέγχονται οι θερμοκρασίες χώρου και ζεστού νερού. Η συνδεσμολογία φαίνεται στο σχετικό σκαρίφημα.

Ιδιοκτησία i



Θ1 , Θ2 : Μετρητές θερμότητας (Θερμιδομετρητές)

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΥΣΙΜΟΥ

q_{1i} = Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση της ιδιοκτησίας (i) .

= Διαφορά ενδείξεων του Θερμιδομετρητή Θ1 της ιδιοκτησίας (i)

q2i = Θερμότητα που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού της ιδιοκτησίας (i)
= Διαφορά ενδείξεων του Θερμιδομετρητή Θ2 της ιδιοκτησίας (i)

Q1 = Σq1i = Συνολική Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων του Κτιρίου = Άθροισμα των θερμοτήτων q1i .

Q2 = Σq2i = Συνολική Θερμότητα που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου = Άθροισμα των θερμοτήτων q2i .

Q0 = Συνολική Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου = Q1 + Q2 .

V1 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου.

V2 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου.

V0 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου (προκύπτει από μέτρηση).

Η ποσότητα του καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου είναι

$$V1 = \frac{Q1}{Q1+Q2} * V0 = \frac{Q1}{Q0} * V0$$

Η δε ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού χρήσης είναι :

$$V2 = V0 – V1$$

Η δαπάνη θέρμανσης χώρων που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V1 κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των συντελεστών ε και f του Πίνακα Κατανομής Δαπανών και των ποσοτήτων θερμότητας q1i κάθε ιδιοκτησίας.

Η δαπάνη θέρμανσης νερού που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V2, κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των ποσοτήτων θερμότητας q2i κάθε ιδιοκτησίας.

Τα ποσοστά δαπανών θέρμανσης Π1i και παρασκευής ζεστού νερού Π2i κάθε ιδιοκτησίας προκύπτουν από τους τύπους :

$$Π1i=100 * [fi *εi + \frac{q1_i}{\sum q1_i} * (1 - \sum fi*εi)] \%$$

$$Π2i = 100 * \frac{q2_i}{\sum q2i} \%$$

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ ΔΑΠΑΝΗΣ

Όνομα ιδιοκτησίας	Κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση	Κατανάλωση ενέργειας για ζεστό νερό χρήσης
	Mcal/h	Mcal/h
Α1	200	40
Α2	200	50
Β1	300	50
Β2	350	50
Γ1	500	150
Γ2	450	160
Σύνολο	2.000	500

Συνολική Δαπάνη θέρμανσης χώρων και ζεστού νερού: 1.200 €

Ποσό καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση: 2.000/2.500 = 0,80 %

Δαπάνη θέρμανσης χώρων: 0,80% x 1.200 € = 960 €

Δαπάνη θέρμανσης νερού: 0,20% x 1.200 € = 120 €

1.1.β. Ατομικοί Θερμαντήρες σε σύστημα Κεντρικής Θέρμανσης με

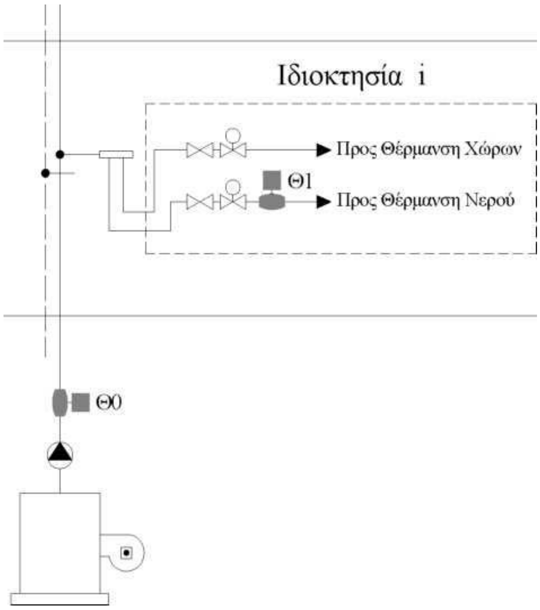
α) θερμιδομετρητή για μέτρηση ενέργειας παρασκευής ζεστού νερού χρήσης,

β) ωρομετρητή για μέτρηση ενέργειας θέρμανσης χώρων και

γ) θερμιδομετρητή για μέτρηση της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται.

Για κάθε ιδιοκτησία προβλέπεται ανεξάρτητη σύνδεση του συστήματος θέρμανσης χώρων και του συστήματος παρασκευής ζεστού νερού, με το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του Κτιρίου. Για τη μέτρηση της θερμικής ενέργειας που καταναλώνεται για την παρασκευή ζεστού νερού κάθε ιδιοκτησίας προβλέπεται η τοποθέτηση Θερμιδομετρητή Θ1. Για την μέτρηση της ενέργειας θέρμανσης χώρων κάθε ιδιοκτησίας προβλέπεται η τοποθέτηση ισάριθμων Ωρομετρητών Ω. Στα δίκτυα θέρμανσης και ζεστού νερού θα υπάρχουν ηλεκτροβάνες και αντίστοιχοι θερμοστάτες μέσω των οποίων θα ενεργοποιείται ο Λέβητας του Κτιρίου και θα ελέγχονται οι θερμοκρασίες χώρου και ζεστού νερού. Για τη μέτρηση της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται από το σύστημα θα τοποθετηθεί στο κεντρικό δίκτυο ο Θερμιδομετρητής Θ0.

Η εγκατάσταση φαίνεται στο σχετικό λειτουργικό σκαρίφημα.



Θ0, Θ1: Θερμιδομετρητές ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΥΣΙΜΟΥ

q1i = Θερμότητα που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού της ιδιοκτησίας (i)
= Διαφορά ενδείξεων του Θερμιδομετρητή Θ1 της ιδιοκτησίας (i)

Q1 = Σq1i = Συνολική Θερμότητα που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου = Άθροισμα των θερμοτήτων q1i .

Q0 = Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου = Διαφορά ενδείξεων θερμιδομετρητή Θ0.

V1 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου

V2 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου.

V0 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου (προκύπτει από μέτρηση).

Η ποσότητα του καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου είναι

$$V1 = \frac{\sum q1i}{Q0} * V0 = \frac{Q1}{Q0} * V0$$

Η δε ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού χρήσης είναι :

$$V2 = V0 - V1$$

Η δαπάνη θέρμανσης χώρων που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V2 κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των συντελεστών ε και f του Πίνακα Κατανομής Δαπανών και των Ωρών λειτουργίας κάθε ιδιοκτησίας.

Η δαπάνη θέρμανσης νερού που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V1, κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των ποσοτήτων θερμότητας q1i κάθε ιδιοκτησίας.

Τα ποσοστά δαπανών θέρμανσης Π2i και παρασκευής ζεστού νερού Π1i κάθε ιδιοκτησίας προκύπτουν από τους τύπους :

$$Π2i=100 * [fi *εi + \frac{Ωi * ει}{\sum Ωι*εi} * (1 - \sum fi*εi)] \%$$

$$Π1i = 100 * \frac{q1i}{\sum q1i} \%$$

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ ΔΑΠΑΝΗΣ

Όνομα ιδιοκτησίας	Κατανάλωση ενέργειας για ζεστό νερό χρήσης
	Mcal/h
Α1	40
Α2	50
Β1	50
Β2	50
Γ1	150
Γ2	160
Σύνολο	500

Συνολική Δαπάνη θέρμανσης χώρων και ζεστού νερού: 1.200 €

Συνολική κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση και ζεστό νερό: 4.000 Mcal/h (προκύπτει από την ένδειξη του μετρητή Θ0)

Ποσοστό καυσίμου που καταναλώθηκε για ζεστό νερό: 500/4.000 = 0,125

Δαπάνη θέρμανσης νερού : 0,125% x 1.200 € = 150 €

Δαπάνη θέρμανσης χώρων : 1.200 - 150 = 1.050 € [=(1-0,125)*1200]

1.1.γ. Ατομικοί Θερμαντήρες σε σύστημα Κεντρικής Θέρμανσης με

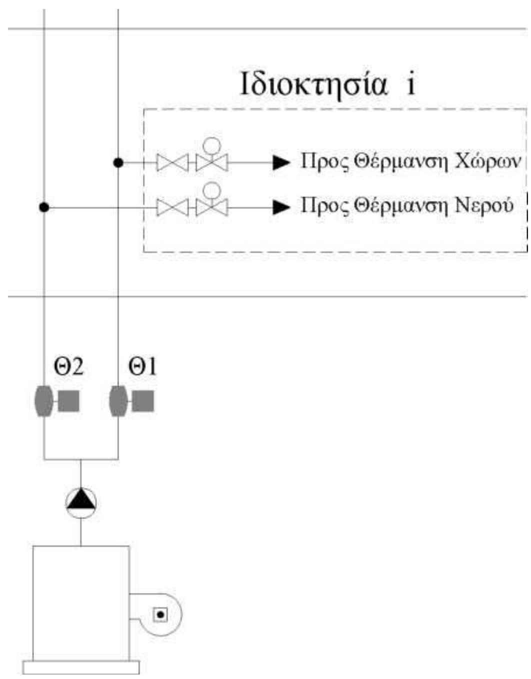
α) ανεξάρτητους θερμιδομετρητές στις κεντρικές στήλες θέρμανσης χώρων και παρασκευής ζεστού νερού χρήσης, για μέτρηση της αντίστοιχης κατανάλωσης ενέργειας και

β) ωρομετρητές για μέτρηση ενέργειας θέρμανσης χώρων και ζεστού νερού χρήσης κάθε ιδιοκτησίας.

Για τη σύνδεση των θερμαντήρων νερού και των θερμαντικών σωμάτων των ιδιοκτησιών στο δίκτυο προβλέπονται δύο ανεξάρτητες στήλες. Για τη μέτρηση της ενέργειας που καταναλώνεται για την παρασκευή ζεστού νερού και για την θέρμανση των χώρων του Κτιρίου προβλέπεται η τοποθέτηση δύο Θερμιδομετρητών Θ1 και Θ2 αντίστοιχα. Οι Θερμιδομετρητές θα τοποθετηθούν στον χώρο του Λεβητοστασίου στις βάσεις των στηλών. Στα δίκτυα ζεστού νερού και θέρμανσης θα υπάρχουν ηλεκτροβάνες και αντίστοιχοι θερμοστάτες μέσω των οποίων θα ενεργοποιείται ο Λέβητας του Κτιρίου και θα ελέγχονται οι θερμοκρασίες χώρων και ζεστού νερού.

Για τη μέτρηση της ενέργειας θέρμανσης χώρων και παρασκευής ζεστού νερού κάθε ιδιοκτησίας προβλέπεται η τοποθέτηση Ωρομετρητών Ω1 και Ω2 αντίστοιχα.

Η εγκατάσταση φαίνεται στο σχετικό λειτουργικό σκαρίφημα.



Θ1 , Θ2 : Θερμιδομετρητές ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΥΣΙΜΟΥ

Q1 = Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων κτιρίου
= Διαφορά ενδείξεων του Θερμιδομετρητή Θ1

Q2 = Θερμότητα που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου
= Διαφορά ενδείξεων του Θερμιδομετρητή Θ2

Q0 = Συνολική Θερμότητα που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και Παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου = Q1 + Q2.

V1 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου.

V2 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου.

V0 = Ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση χώρων και παρασκευή ζεστού νερού του Κτιρίου (προκύπτει από μέτρηση).

Η ποσότητα του καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση του Κτιρίου είναι:

$$V1 = \frac{Q1}{Q1+Q2} * V0 = \frac{Q1}{Q0} * V0$$

Η δε ποσότητα καυσίμου που καταναλώθηκε για παρασκευή ζεστού νερού χρήσης είναι :

$$V2 = V0 – V1$$

Η δαπάνη θέρμανσης χώρων που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V1 κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των συντελεστών ε και f του Πίνακα Κατανομής Δαπανών και των Ωρών λειτουργίας Ω1i κάθε ιδιοκτησίας.

Η δαπάνη θέρμανσης νερού που προκύπτει από την ποσότητα καυσίμου V2, κατανέμεται στις ιδιοκτησίες βάσει των ωρών λειτουργίας Ω2ι κάθε ιδιοκτησίας.

Τα ποσοστά δαπανών θέρμανσης Π1i και παρασκευής ζεστού νερού Π2i κάθε ιδιοκτησίας προκύπτουν από τους τύπους :

$$Π1i=100 * [fi*εi + \frac{Ω1i * εi}{ΣΩ1ι*εi} * (1 - Σfi*εi)] \%$$

$$Π2i = 100 * \frac{Ω2i}{ΣΩ2i} \%$$

Εάν οι θερμαντήρες νερού των διαμερισμάτων δεν έχουν την ίδια θερμαντική ικανότητα πρέπει αντί των ωρών λειτουργίας Ω2i, να λαμβάνεται το γινόμενο Ω2i x Ni

Όπου Ni = Ισχύς του θερμαντικού στοιχείου του Θερμαντήρα της ιδιοκτησίας (ï)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ ΔΑΠΑΝΗΣ

Περιγραφή	Μονάδα
	Mcal/h
Κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση Q1	2.700
Κατανάλωση ενέργειας για ζεστό νερό Q2	300
Συνολική κατανάλωση ενέργειας Q0	3.000

Ποσοστό καυσίμου που καταναλώθηκε για θέρμανση: 2.700/3.000 = 0,90 = 90%

Ποσοστό καυσίμου που καταναλώθηκε για ζεστό νερό: 300/3.000 = 0,10 = 10%

Συνολική Δαπάνη θέρμανσης χώρων και παρασκευής ζεστού νερού: 1.000 €

Δαπάνη θέρμανσης νερού : 90% x 1.000 € = 900 €

Δαπάνη θέρμανσης χώρων: 1.000 - 900 = 100 € [=(100-90)%*1.000]

1.1.δ. Ανεξάρτητη Θέρμανση

Στην περίπτωση ανεξάρτητης θέρμανσης των διαμερισμάτων είτε με επίτοιχο λέβητα αερίου είτε με ατομική μονάδα θέρμανσης (λέβητας) στην περίπτωση μονοκατοικίας δεν υφίστανται κοινόχρηστες δαπάνες θέρμανσης για την ιδιοκτησία.

1.1.ε. Αποσύνδεση από την εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης

Ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί μόνιμα από το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου (εφόσον προβλέπεται αυτή η δυνατότητα από τον κανονισμό του κτιρίου και τη σχετική νομοθεσία) και θερμαίνονται με ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση, δεν επιβαρύνονται ούτε με δαπάνες λειτουργίας ούτε με έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης. Οι ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που αποσυνδέονται με τον παραπάνω τρόπο από το δίκτυο της κεντρικής θέρμανσης είναι υποχρεωμένοι να μονώσουν τους σωλήνες της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία τους. Η ως άνω μόνωση διενεργείται με την παρουσία και υπό την επίβλεψη του διαχειριστή του Κτιρίου, ο οποίος δικαιούται και οφείλει να προβαίνει σε ελέγχους σχετικούς με την ως άνω μόνωση. Οι δαπάνες μόνωσης των παραπάνω σωλήνων καθώς και οι έκτακτες δαπάνες της ιδιοκτησίας βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της. Οι υπόλοιπες έκτακτες δαπάνες που ενδέχεται να προκύψουν επειδή αποσυνδέθηκε μόνιμα μία ή περισσότερες ιδιοκτησίες κατανέμονται σε όλες τις ιδιοκτησίες ανάλογα με τα ποσοστά Πi που ίσχυαν πριν από την αποσύνδεση.

1.2. Δαπάνες ανελκυστήρα

12.2.4.2.1. Για πολυκατοικίες που περιλαμβάνουν ανελκυστήρα, οι δαπάνες συντήρησης, αντικατάστασης, επισκευής κ.λπ. της εγκατάστασης του ανελκυστήρα και των μηχανημάτων της (εκτός από την τακτική περιοδική συντήρηση), βαραίνει κάθε ιδιοκτησία της πολυκατοικίας (περιλαμβανομένων και των διαμερισμάτων του ισογείου, των υπογείων αποθηκών και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης), ποσοστό που θα είναι ο λόγος του εμβαδού αυτού σε σχέση με το συνολικό εμβαδόν των διαμερισμάτων και του ποσοστού των εμβαδών των υπόγειων αποθηκών καθώς και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης όλης της πολυκατοικίας (όπως δηλαδή γίνεται και η κατανομή των κοινόχρηστων δαπανών).

Όσον αφορά τον επιμερισμό των δαπανών λειτουργίας του ανελκυστήρα, δηλαδή της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας για την κίνησή του καθώς και της δαπάνης της τακτικής περιοδικής συντήρησής του, θα γίνεται με βάση τους συντελεστές του ακόλουθου πίνακα:

Επιμερισμός Δαπάνης για κάθε όροφο:

	Όροφος	Συντελεστής
1.	Υπόγειο (περίπτωση αποθηκών ή και θέσεων στάθμευσης εφόσον ο ανελκυστήρας διαθέτει στάση στο υπόγειο)	0,10
2.	Ισόγειο (περίπτωση βατού δώματος)	0,30
	Ισόγειο (περίπτωση μη βατού δώματος και περίπτωση μη υπόγειων αποθηκών και θέσεων στάθμευσης)	0,00
3.	1ος	1,00
4.	2ος	1,10
5.	3ος	1,20
6.	4ος	1,30
7.	5ος	1,40
8.	6ος	1,50
9.	7ος	1,60
10.	8ος	1,70

Σημείωση: Ο συντελεστής 0,10 στην περίπτωση υπόγειων χώρων στάθμευσης και υπόγειων αποθηκών λαμβάνεται ξεχωριστά για την κάθε περίπτωση δηλαδή σε περίπτωση υπόγειας αποθήκης και υπόγειας θέσης στάθμευσης προστίθεται στο συνολικό συντελεστή των ορόφων η ποσότητα 0,20

Για περισσότερους από οκτώ (8) ορόφους προστίθεται για κάθε όροφο 0,10 της μονάδας.

Επιμερισμός Δαπάνης για κάθε διαμέρισμα:

Αθροίζονται αρχικά οι ανωτέρω συντελεστές των ορόφων και των υπογείων αποθηκών και θέσεων στάθμευσης της πολυκατοικίας και το άθροισμα αυτό λαμβάνεται ως παρονομαστή κλάσματος με αριθμητή τον αντίστοιχο συντελεστή κάθε ορόφου.

Με το κλάσμα αυτό πολλαπλασιάζεται το συνολικό ποσό των δαπανών λειτουργίας του ανελκυστήρα και έτσι βρίσκεται η δαπάνη που αναλογεί σε κάθε όροφο.

Στη συνέχεια η δαπάνη κάθε ορόφου επιμερίζεται αναλογικά με το εμβαδόν κάθε διαμερίσματος του ορόφου, δηλαδή πολλαπλασιάζεται με κλάσμα που έχει αριθμητή το εμβαδόν κάθε διαμερίσματος και παρονομαστή το συνολικό εμβαδόν των διαμερισμάτων του ορόφου.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

Έστω πενταόροφη πολυκατοικία χωρίς αποθήκες και θέσεις στάθμευσης με βατό δώμα που στον Γ’ όροφό της έχει 4 διαμερίσματα εμβαδού 30,00m^2, 40,00m^2, 50,00m^2 και 80,00m^2 και η συνολική δαπάνη λειτουργίας του ανελκυστήρα, ανέρχεται στο ποσό των 126,00€.

Α) Άθροισμα συντελεστών πενταόροφης πολυκατοικίας βάσει του σχετικού πίνακα:

Ισόγειο (βατό δώμα)	0,30
1ος όροφος	1,00
2ος όροφος	1,10
3ος όροφος	1,20
4ος όροφος	1,30
5ος όροφος	1,40
ΣΥΝΟΛΟ	6,30

Β) Δαπάνη κάθε ορόφου

Ισόγειο (βατό δώμα)	126,00 x 0,30 / 6,30 =	6,00 €
1ος όροφος	126,00 x 1,00 / 6,30 =	20,00 €
2ος όροφος	126,00 x 1,10 / 6,30 =	22,00 €
3ος όροφος	126,00 x 1,20 / 6,30 =	24,00 €
4ος όροφος	126,00 x 1,30 / 6,30 =	26,00 €
5ος όροφος	126,00 x 1,40 / 6,30 =	28,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ	126,00 €

Γ) Επιμερισμός Δαπάνης μεταξύ διαμερισμάτων 3ου ορόφου

Το συνολικό εμβαδόν των 4 διαμερισμάτων εμβαδού 30,00m^2, 40,00m^2, 50m^2 και 80,00m^2 του Γ’ ορόφου είναι 200,00m^2, και η δαπάνη του ορόφου προς επιμερισμό στα συγκεκριμένα διαμερίσματα είναι 24,00€.

Συνεπώς για το κάθε διαμέρισμα του Γ’ ορόφου προκύπτει η ακόλουθη δαπάνη:

Διαμέρισμα των 30,00m^2	24,00 € x 30,00 / 200,00 =	3,60 €
Διαμέρισμα των 40,00m^2	24,00 € x 40,00 / 200,00 =	4,80 €
Διαμέρισμα των 50,00m^2	24,00 € x 50,00 / 200,00 =	6,00 €
Διαμέρισμα των 80,00m^2	24,00 € x 80,00 / 200,00 =	9,60 €
	ΣΥΝΟΛΟ	24,00 €

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Μ. ΚΑΡΑΜΕΣΙΝΗ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Την ευθύνη για την εκτύπωση, διαχείριση και κυκλοφορία των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, (ΦΕΚ) στην έντυπη και ηλεκτρονική έκδοση, **έχει το Εθνικό Τυπογραφείο** το οποίο αποτελεί δημόσια υπηρεσία η οποία υπάγεται στο Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης. Το Εθνικό Τυπογραφείο έχει επίσης την ευθύνη για την κάλυψη των εκτυπωτικών αναγκών του Δημοσίου. (ν. 3469/2006, Α΄ 131).

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

Η ηλεκτρονική μορφή των ΦΕΚ διατίθεται δωρεάν από την ιστοσελίδα www.et.gr. Για τα ΦΕΚ που δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωρισθεί στην πιο πάνω ιστοσελίδα δίνεται η δυνατότητα δωρεάν αποστολής με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, μετά από αίτηση που υποβάλλεται ηλεκτρονικά με τη συμπλήρωση ειδικής φόρμας.

Η έντυπη μορφή των ΦΕΚ διατίθεται για μεμονωμένα φύλλα με το ανάλογο κόστος από το τμήμα Πωλήσεων απευθείας ή με ταχυδρομική αποστολή μέσω αίτησης παραγγελίας στα ΚΕΠ, ενώ για ετήσια συνδρομή από το τμήμα Συνδρομητών. Το κόστος για ασπρόμαυρο ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1€, προσαυξανόμενο κατά 0,20€ για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού. Το κόστος για έγχρωμο ΦΕΚ είναι 1,50€ από 1 έως 16 σελίδες, προσαυξανόμενο κατά 0,30€ για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.

Τρόπος αποστολής κειμένων προς δημοσίευση

- Τα κείμενα για δημοσίευση στο ΦΕΚ, από όλες τις δημόσιες υπηρεσίες και τους φορείς του δημόσιου τομέα, **αποστέλλονται στην διεύθυνση** **webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Οι περιλήψεις Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων, αποστέλλονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση dds@et.gr με τη χρήση **απλού** ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.
- Κατ’ εξαίρεση, πολίτες οι οποίοι δεν έχουν αποκτήσει προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή, μπορούν να αποστέλλουν ταχυδρομικά ή να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση αποτυπωμένα σε χαρτί, στο Τμήμα Παραλαβής Δημοσιευτέας Ύλης.

Πληροφορίες σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την πώληση των τευχών και τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες θα βρείτε στην ιστοσελίδα μας και στη διαδρομή Εξυπηρέτηση κοινού - τμήμα πωλήσεων ή συνδρομητών. Επίσης στην ιστοσελίδα μπορείτε να αναζητήσετε πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, εφόσον γνωρίζετε τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Τον ΚΑΔ εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΚΑΛΥΨΗ ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ του Δημοσίου και των φορέων του

Το Εθνικό Τυπογραφείο μετά από αίτημα φορέα του Δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει κάρτες, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους, φακέλους αλληλογραφίας, κ.ά. Επίσης σχεδιάζει και κατασκευάζει σφραγίδες.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ
Πωλήσεων: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)
Συνδρομητών: (Ημιόροφος, τηλ. 210 5279136)
Πληροφοριών: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)
Παραλαβής Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστοσελίδα: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία της ιστοσελίδας: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

02026432807170020